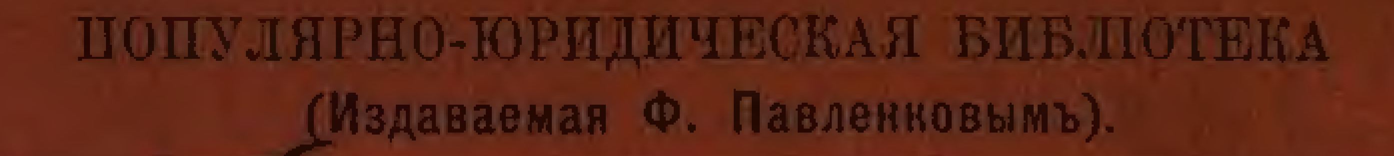
Я. Е. ...ратов.

Аренда и наем

имуществ.

4


ПОПУЛЯРНО-ЮРИДИЧЕСКАЯ БИБЛИОТЕКА
(Издаваемая Ф. Павленковымъ).

№ 4.

АРЕНДА И НАЕМЪ ИМУЩЕСТВЪ.

СОСТАВИЛЪ

Я. В. Абрамовъ.

2-е изданіе.

Вся библіотека состоитъ изъ 11 книжекъ: № 1. Духовныя завѣщанія.—№ 2. Наслѣдство и раздѣлъ.—№ 3. Пріобрѣтеніе и отчужденіе имуществъ.—№ 4. Аренда и наемъ имуществъ.—№ 5. Ссуда и заемъ.—№ 6. Личный наемъ и служба.—№ 7. Опека.—№ 8. Бракъ и семья.—№ 9. Разводъ.—№ 10. Узаконеніе внѣбрачныхъ дѣтей и усыновленіе.—№ 11. Какъ искать и отвѣчать на судѣ.

Цѣна каждой книжки 25 коп.

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
Типографія М. Меркушева, Невскій просп., 8.
1905.

Для дѣтей и юношества.

Сказки Леандера. Переводъ съ нѣмецкаго *Б. Д. Порозовской.* Съ 35 рис. Ц. 60 к., въ переплетѣ 1 р.

Среди животныхъ и растеній. *В. Лункевича.* Очерки изъ жизни животн. и растеній для дѣтей. Съ 99 рис. Ц. 75 к., въ переплетѣ 1 р. 25 к.

Разсказы изъ жизни животныхъ. *Э. Сетонъ-Томпсона.* Съ 128 рис. въ текстѣ и 28 рис. на тоновой бумагѣ. Содержаніе: 1) Лобо. 2) Серебряное пятнышко. 3) Рваное ушко. 4) Бинго. 5) Спрингфильдская лисица. 6) Мустангъ-Иноходецъ. 7) Вулли. 8) Красношейка. Ц. 1 р. 50 к., на веленевой бумагѣ 2 р.

Научныя забавы. *Федо.* Перев. съ франц. *Е. Предтеченскаго.* Съ 128 рис. Ц. 60 к., въ переплетѣ 1 р. 10 к.

Ботаникъ-любитель. *Ф. Федо.* Описаніе интересныхъ растеній и поучительныхъ опытовъ съ ними. Съ 200 рис. Ц. 1 р.

Русскія народныя сказки въ стихахъ. *А. Брянчанинова.* Съ предисл. И. С. Тургенева. Множ. рис. Ц. 2 р.

Иллюстрированныя сказки Андерсена. Полное собраніе въ 6 том. Съ 530 рис. Перев. *Б. Порозовской.* Ц. каждаго тома 60 к., въ папкѣ 75 к., въ перепл. по 3 тома—2 р. 50 к.

Блуждающіе огоньки. *С. Бажиной.* Со многими рисунк. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ переплетѣ 1 р. 60 к.

Черные богатыри. *Е. Конради.* Съ 55 рисунками. 4-е изд. Ц. 1 р. въ перепл. 1 р. 75 к.

Два проказника. Шуточн. разсказы въ стихахъ. *Буша.* Перев. съ нѣмецкаго. 100 рис. 2-е изд. Ц. въ папкѣ 50 к.

Наглядныя несообразности. Дѣтскія задачи въ картинкахъ). *Ф. Павленкова.* 10 лист. на кажд. по 20 рис.) Ц. 1 р.—(„Объясненія къ нимъ“: на русск., франц., нѣмец. и англ. языкахъ, каждое—Ц. 5 к.

Иллюстрированные романы Диккенса. Въ сокращен. переводѣ *Л. Шелгуновой.* 1) Давидъ Копперфильдъ, 2) Домби и сынъ, 3) Оливеръ Твистъ, 4) Большія надежды, 5) Нашъ общій другъ, 6) Лавка древностей, 7) Крошка Доррить, 8) Тяжелыя времена, 9) Холодный домъ, 10) Николай Никльби, 11) Два города, 12) Мартинъ Чеззльвитъ. Цѣна каждаго романа 40 к. Въ папкѣ 50 к., въ перепл. по 6 ром.—3 р. 25 к.

Иллюстрированные романы Вальтеръ-Скотта. Въ сокращен. перев. *Л. Шелгуновой.* 1) Веверлей, 2) Антикварій, 3) Робъ-Рой, 4) Айвенго, 5) Астрологъ, 6) Квентинъ Дорвардъ, 7) Вудстокъ, 8) Замокъ Кенильвортъ, 9) Ламермурская невѣста, 10) Легенда о Монтрозѣ, 11) Певериль Пикъ, 12) Пресвитеріане, 13) Пертская красавица, 14) Аббатъ, 15) Монастырь, 16) Пиратъ, 17) Карлъ Смѣлый, 18) Ричардъ-Львиное Сердце, 19) Обрученные, 20) Черный Карликъ, 21) Приключенія Нигеля, 22) Редгантлетъ, 23) Робертъ Графъ Парижскій, 24) Сенъ-Ронанскія воды, 25) Опасный Замокъ и Два пастуха. Ц. кажд. романа 40 к., въ папкѣ 50 к., въ переплетѣ по 5-ти романовъ—2 р. 80 к.

Къ свѣту. Разсказы *В. Огаркова.* Съ 29 рис. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ перепл. 1 р. 40 к.

ПОПУЛЯРНО-ЮРИДИЧЕСКАЯ БИБЛІОТЕКА
(Издаваемая Ф. Павленковымъ).

№ 4.

АРЕНДА И НАЕМЪ ИМУЩЕСТВЪ.

СОСТАВИЛЪ
Я. В. Абрамовъ.



2-е изданіе.

Вся библіотека состоитъ изъ 11 книжекъ: № 1. Духовныя завѣщанія.—№ 2. Наслѣдство и раздѣлъ.—№ 3. Пріобрѣтеніе и отчужденіе имуществъ.—№ 4. Аренда и наемъ имуществъ.—№ 5. Ссуда и заемъ.—№ 6. Личный наемъ и служба.—№ 7. Опека.—№ 8. Бракъ и семья.—№ 9. Разводъ.—№ 10. Узаконеніе внѣбрачныхъ дѣтей и усыновленіе.—№ 11. Какъ искать и отвѣчать на судѣ.

Цѣна каждой книжки 25 коп.

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
Типографія М. Меркушева, Невскій просп., 8.
1905.

Дозволено цензурою. С.-Петербургъ, 17 января 1905 г.



ОГЛАВЛЕНІЕ.

ЗНАЧЕНІЕ СОКРАЩЕНІЙ.

п. . . . . пунктъ
ст . . . . статья.
прим. . . . . примѣчаніе.
Прод. . . . . Продолженіе.
Гр. рѣш., 89,456 . . Рѣш. Гражданскаго Кассаціоннаго Департамента Правительствующаго Сената, 1889 года, № 456.
Опр. Общ. Собр. 1, 2 и Кассац. Деп. Пр. Сен. 87,9 . . . . Опредѣленіе Общаго Собранія 1-го, 2-го и Кассаціонныхъ Департаментовъ Правительствующаго Сената, 1887 года, № 9.
Зак. Гр., 217 . . . . X томъ Свода Законовъ, часть 1-ая, Законы Гражданскіе, статья 217.
Зак. сост. 12 . . . . IX томъ Свода Законовъ, Законы о состояніяхъ, ст. 12.
Уст. Оброч. . . . . VIII томъ Свода Законовъ, часть 1-ая, Уставъ о казенныхъ оброчныхъ статьяхъ.
Уст. Сел. Хоз. . . . XII томъ Свода Законовъ, часть 2-ая, Уставъ Сельскаго Хозяйства.
Уст. Стр. . . . . . XII томъ Свода Законовъ, часть 1-ая, Уставъ Строительный.
Уст. пасп. . . . . . XIV томъ Свода Законовъ, Уставъ о паспортахъ и бѣглыхъ.
Общ. Пол. о крест. . Особое Приложеніе къ IX тому Свода Законовъ, Общее Положеніе о крестьянахъ.
Полож. Вык. . . . . Особое Приложеніе къ IX тому Свода Законовъ, Положеніе о выкупѣ крестьянами ихъ надѣловъ въ собственность.
Полож.объуст., зав. кр. Особое Приложеніе къ IX т. Свода Законовъ, Положеніе объ установленіяхъ, завѣдывающихъ крестьянскими дѣлами.
Полож. о башкир. . Особое Приложеніе къ IX тому Свода Законовъ, Положеніе о башкирахъ.
Полож. о каз. подр. и пост. . . . . X томъ Свода Законовъ, часть 1-ая, Законы Гражданскіе, Положеніе о казенныхъ подрядахъ и поставкахъ.
Полож. инород. . . . II томъ Свода Законовъ, Положеніе объ инородцахъ.
Уст. дух. кон. . . . Уставъ духовныхъ консисторій.
Уст. герб. сб. . . . Уставъ о гербовомъ сборѣ.
Уст. Горн. . . . . . VII томъ Свода Законовъ, Уставъ Горный.
Акц. Уст. . . . . . V томъ Свода Законовъ, Сводъ уставовъ объ акцизныхъ сборахъ.

1. Кто можетъ брать и отдавать въ наемъ имущества?

Какъ по общему смыслу нашихъ гражданскихъ законовъ, такъ и въ силу отдѣльныхъ законоположеній, всякаго рода договоры, а въ томъ числѣ, стало быть, и договоръ найма и аренды имущества, могутъ заключать только лица правоспособныя. Въ силу этого всѣ тѣ, кто по закону ограниченъ въ распоряженіи своимъ имуществомъ или кто лишенъ права владѣть и распоряжаться имуществомъ, не могутъ заключать и договора о сдачѣ въ наемъ и аренду имуществъ и о наймѣ таковыхъ. Такимъ образомъ, *малолѣтніе*, имѣющіе менѣе 17 лѣтъ, совсѣмъ не могутъ сдавать своихъ имуществъ, равно какъ и брать чужихъ имуществъ въ наемъ и аренду, а сдача принадлежащихъ малолѣтнимъ имуществъ въ наемъ и аренду, равно какъ и наемъ и аренда чужихъ имуществъ въ ихъ пользу, могутъ быть совершаемы только опекунами малолѣтнихъ или ихъ попечителями. По достиженіи 17 лѣтъ, *несовершеннолѣтніе* уже сами сдаютъ, нанимаютъ и арендуютъ имущества, но не иначе, какъ съ согласія ихъ опекуновъ или попечителей (Зак. Гр., 217—222). Точно также признанные по законному освидѣтельствованію *безумными* и отданные на этомъ основаніи подъ опеку не могутъ распоряжаться имуществомъ, которое отдается въ управленіе ихъ наслѣдникамъ, почему безумные не могутъ, конечно, ни сдавать въ аренду и наемъ, ни арендовать и нанимать имуществъ (Зак. Гр., 375—377). То же самое относится и къ *глухонѣмымъ*, которые, послѣ ихъ освидѣтельствованія, оставлены подъ опекою и по достиженіи ими совершеннолѣтія (Зак. Гр., 381), къ признаннымъ *расточителями* и къ признаннымъ *несостоятельными:* всѣ эти лица ни арендовать, ни сдавать въ наемъ и аренду имуществъ не могутъ, и договоры объ арендѣ и наймѣ по иму-

ществамъ, принадлежащимъ этимъ лицамъ, совершаются тѣми, въ завѣдываніи которыхъ эти имущества находятся (опекунами и конкурсными управленіями). Затѣмъ, само собою разумѣется, лица, *лишенныя всѣхъ правъ состоянія по суду*, какъ лишающіяся (съ момента вступленія судебнаго приговора въ законную силу) права распоряженія своимъ имуществомъ (переходящимъ къ ихъ наслѣдникамъ), не могутъ совершать договоровъ о сдачѣ или наймѣ имуществъ (Зак. сост., 11).

За указанными ограниченіями, всякое лицо можетъ какъ нанимать и арендовать, такъ и сдавать въ наемъ и аренду имущества. И это распространяется не только на живыхъ лицъ, но и на *юридическія лица* (казну, земства, города, волости, селенія, сельскія общества, всякаго рода общества, компаніи, товарищества, благотворительныя и учебныя заведенія, церкви, монастыри и т. д.), которыя также могутъ сдавать въ наемъ и аренду принадлежащія имъ имущества и въ свою очередь нанимать и арендовать чужія имущества.

Однако, въ рядѣ случаевъ законъ ограничиваетъ право снятія въ аренду *извѣстнаго рода имуществъ* или *въ извѣстныхъ мѣстностяхъ* для *извѣстнаго рода лицъ и компаній*. Такъ *иностранцамъ и иностраннымъ обществамъ*, хотя бы и получившимъ разрѣшеніе дѣйствовать въ предѣлахъ Россіи, а равно и *русскимъ акціонернымъ обществамъ, имѣющимъ акціи на предъявителя*, дозволяется пріобрѣтеніе въ пользованіе (стало быть, и путемъ аренды) *нефтеносныхъ земель* въ Кавказскомъ краѣ не иначе, какъ съ особаго каждый разъ разрѣшенія министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ по соглашенію съ министрами внутреннихъ дѣлъ и финансовъ и главноначальствующимъ на Кавказѣ (Уст. Горн. ст. 547, п. 1, по Прод. 1902 г.). Точно также *евреямъ, имѣющимъ право жительства внѣ черты осѣдлости* (т. е. внѣ губерній Бессарабской, Виленской, Витебской, Волынской, Гродненской, Екатеринославской, Кіевской, Минской, Могилевской, Подольской, Полтавской, Таврической, Херсонской и Черниговской), дозволяется арендовать *нефтеносныя земли* въ Кавказскомъ краѣ не иначе, какъ съ особаго каждый разъ разрѣшенія министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ по соглашенію съ министрами внутреннихъ дѣлъ и финансовъ и главноначальствующимъ на Кавказѣ (Тамъ же). Что касается *евреевъ, не имѣющихъ права жительства внѣ черты осѣдлости*, то они совсѣмъ

не могутъ арендовать нефтеносныхъ земель, какъ лежащихъ внѣ этой черты.

Внутри черты осѣдлости евреямъ позволяется арендовать земли, хозяйственныя заведенія, оброчныя статьи и строенія (Зак. сост., ст. 784). Евреямъ, имѣющимъ право на заводскую и фабричную промышленность, дозволяется арендовать винокуренные заводы повсемѣстно въ губерніяхъ Кіевской, Херсонской, Таврической, Могилевской, Витебской, Черниговской и Подольской (Акц. Уст., ст. 119, прим. 1). Въ частныхъ *имѣніяхъ, пріобрѣтенныхъ на основаніи положенія* о льготахъ, преимуществахъ и денежныхъ ссудахъ, предоставляемыхъ при покупкѣ казенныхъ и частныхъ имѣній въ Западныхъ губерніяхъ, *5 марта 1864 года, и инструкціи* о порядкѣ продажи казенныхъ земель въ Западныхъ губерніяхъ лицамъ русскаго происхожденія, *23 іюля 1865 года*, евреи могутъ арендовать корчмы, мельницы, свеклосахарные, винокуренные, стеклянные и другіе заводы, «завѣдываніе которыми требуетъ техническихъ знаній и нѣкотораго оборотнаго капитала», но отнюдь не цѣлыя имѣнія и даже не отдѣльныя угодья, аренда которыхъ евреямъ запрещена (Зак. сост., ст. 784, прим. 1 и Уст. Акц., ст. 119, прим. 1). Наконецъ, въ видѣ временной мѣры, Высочайше повелѣно *въ губерніяхъ постоянной осѣдлости евреевъ* (перечисленныхъ выше) *пріостановить засвидѣтельствованіе на имя евреевъ арендныхъ договоровъ на недвижимыя имущества, находящіяся внѣ черты городовъ и мѣстечекъ* (Зак. о сост. 784, прим. 2-ое), причемъ эта мѣра касается *всѣхъ евреевъ, не исключая и получившихъ высшее образованіе* (Гр. рѣш., 89, 24). Такимъ образомъ, это ограниченіе сводитъ изложенное выше право евреевъ на аренду земель, оброчныхъ статей и строеній внутри черты еврейской осѣдлости къ праву арендовать недвижимыя имущества лишь въ городахъ и мѣстечкахъ, находящихся въ этой чертѣ.

Евреи, имѣющіе право жительства внѣ черты осѣдлости, имѣютъ и право арендовать недвижимыя имущества повсемѣстно внѣ этой черты (Зак. о сост., 780). Но изъ этого общаго правила, кромѣ указаннаго выше ограниченія относительно аренды нефтеносныхъ земель, установлены еще слѣдующія исключенія: 1) *Въ Донской области* евреямъ воспрещается содержать въ наймѣ или арендѣ недвижимыя имущества, причемъ это запрещеніе, однако, не распространяется на евреевъ, которые поселились въ бывшемъ Ростовскомъ

уѣздѣ и Таганрогскомъ градоначальствѣ до присоединенія этихъ мѣстностей къ Донской области и которые продолжаютъ пользоваться всѣми принадлежащими имъ, по дѣйствующимъ законамъ, правами, а также на договоры о наймѣ, заключенные до 22 мая 1880 года (Уст. пасп. 13 и Зак. сост., 782 и прим. 1, а также прим. 2 по Прод. 1902 г). 2) *Въ областяхъ Кубанской и Терской* евреямъ воспрещается брать въ наемъ или аренду недвижимыя имущества, причемъ это запрещеніе не распространяется: а) на арендныя сдѣлки, состоявшіяся по законнымъ актамъ до 15 іюня 1892 года, и б) на случаи найма или арендованія евреями, *приписанными къ мѣстнымъ обществамъ*, недвижимыхъ имуществъ въ мѣстахъ ихъ приписки (Уст. пасп. 13, по сводному прод. 1895 г. и Зак. сост., 783). Наконецъ, закономъ 10 мая 1903 г. воспрещено, впредь до пересмотра въ законодательномъ порядкѣ постановленій объ евреяхъ, *въ губерніяхъ, не входящихъ въ черту осѣдлости*, совершеніе отъ имени или въ пользу евреевъ *крѣпостныхъ* актовъ, служащихъ къ укрѣпленію за ними правъ, между прочимъ, и *пользованія* недвижимыми имуществами, расположенными внѣ городскихъ поселеній.

Иностранцамъ вообще дозволяется арендовать недвижимыя имѣнія въ Россіи (Зак. сост., 831). Но въ 10 губерніяхъ Царства Польскаго и въ губерніяхъ Бессарабской, Виленской, Витебской, Волынской, Гродненской, Кіевской, Ковенской, Курляндской, Лифляндской, Минской и Подольской *иностранные подданные* внѣ портовыхъ и другихъ городскихъ поселеній не могутъ арендовать недвижимыя имѣнія (Зак. сост., 830, прим. 2, Прилож., п. 1). Это запрещеніе не распространяется на случаи найма домовъ, квартиръ и дачъ для временнаго пользованія и личнаго жительства (Тоже, п. 1, прим. 2). Указанное воспрещеніе аренды недвижимыхъ имѣній внѣ портовыхъ и другихъ городскихъ поселеній распространяется и на *иностранныя общества, торговыя и промышленныя компаніи и товарищества*, хотя бы и получившія разрѣшеніе дѣйствовать въ предѣлахъ Россіи (Тоже, п. 6). Далѣе состоящихъ въ русскомъ подданствѣ иностраннымъ поселенцамъ и лицамъ, переселяющимся изъ Привислянскихъ губерній, воспрещается пріобрѣтать *въ Волынской губерніи* вытекающее изъ договора найма и аренды право пользованія недвижимыми имуществами, расположенными внѣ городскихъ поселеній. Дѣйствіе этого правила не распространяется на тѣхъ изъ поименованныхъ лицъ, которыя водворились въ Волынской гу-

берніи до 19 марта 1895 г., и ихъ правопреемниковъ по законному наслѣдованію (Зак. сост., Прил. къ ст. 857 (прим.), п. 1 и прим.). *Свободныя за надѣломъ башкирскія земли*, какъ принадлежащія цѣлымъ селеніямъ или обществамъ, такъ и составляющія частную собственность отдѣльныхъ домохозяевъ, могутъ быть сдаваемы *для пахотной обработки* только *въ казну или сельскимъ обывателямъ* (Полож. башкир. 59).

Сдавать въ аренду имущества можетъ не только тотъ, кому это имущество принадлежитъ на правѣ собственности, но и тотъ, у кого оно находится лишь во владѣніи и пользованіи (Гр. рѣш., 71, 848). Такимъ образомъ, можетъ сдавать въ аренду имущество *пожизненный владѣлецъ*; точно также можетъ сдавать въ аренду имущество лицо, владѣющее имъ *на чиншевомъ правѣ*, и, наконецъ, даже лицо, которое *само арендуетъ* сдаваемое имъ въ аренду имущество (Гр. рѣш., 73, 1141). Подробнѣе объ условіяхъ, при которыхъ возможно арендатору имущества сдавать таковое въ аренду отъ себя, изложено въ 4-й главѣ настоящей брошюры. Что касается сдачи въ аренду имуществъ, находящихся у сдающаго лишь *въ пожизненномъ владѣніи*, то таковая сдача обставлена въ законѣ особыми условіями, указанными въ 5-й главѣ настоящей брошюры.

---

2. О срокахъ найма имуществъ.

Сдаваться въ наемъ или аренду могутъ какъ движимыя имущества, такъ и недвижимыя.

Относительно сдачи въ наемъ *движимыхъ имуществъ* (такъ называемый «прокатъ») законъ не устанавливаетъ никакихъ сроковъ, почему, очевидно, сроки сдачи въ наемъ движимыхъ имуществъ всецѣло зависятъ отъ договаривающихся сторонъ — сдающаго въ наемъ имущество и берущаго его въ пользованіе по найму. Необходимо, однако, чтобы въ договорѣ былъ непремѣнно указанъ срокъ, на который движимое имущество сдано въ наемъ или содержаніе (Зак. Гр., 1691), такъ какъ безсрочное пользованіе чужою вещью, соединенное съ владѣніемъ, равнялось бы праву собственности (Гр. рѣш., 68, 248).

Что касается недвижимыхъ имуществъ, то по отношенію къ нимъ законъ устанавливаетъ, какъ общее правило, что

таковыя имущества не могутъ быть отдаваемы въ наемъ или содержаніе свыше *двѣнадцати лѣтъ* (Зак. Гр., 1692). При этомъ, по разъясненію Сената, арендный договоръ, заключенный на 12 лѣтъ, съ оговоркою, что арендаторъ имѣетъ право получить имѣніе, по истеченіи 12 лѣтняго срока, еще на 12 лѣтъ въ арендное содержаніе, не можетъ быть разсматриваемымъ, какъ договоръ, заключенный на 24 года, а стало быть и не является противозаконнымъ (Гр. рѣш., 73, 1328; 75, 181 и 84, 2). Благодаря этому разъясненію Сената, является возможность заключеніе арендныхъ договоровъ, по которымъ въ сущности имущество можетъ быть сдаваемо на срокъ, превышающій 12 лѣтъ,—*до 24 лѣтъ* включительно. Однако, включеніе въ контракты на отдачу въ содержаніе *въ 9 западныхъ губерніяхъ* земельныхъ имуществъ *лицамъ польскаго происхожденія* условій о продленіи общеустановленнаго для найма недвижимыхъ имуществъ срока (т. е. 12 лѣтняго) воспрещается (Зак. Гр., Прил. къ ст. 698 (прим. 2), п. 6).

Изъ правила о сдачѣ недвижимыхъ имуществъ въ наемъ не долѣе, какъ на 12 лѣтъ, законъ дѣлаетъ рядъ исключеній. Такъ, *полевыя церковныя земли въ Западномъ краѣ* могутъ быть сдаваемы лишь *на одинъ годъ* (Зак. о сост., 453, Прил., п. 29). Владѣльцы *маіоратныхъ имѣній* могутъ сдавать запасныя земли не болѣе, какъ на *шесть лѣтъ* (Зак. Гр., 504).

Затѣмъ *благопріобрѣтенныя пустопорожнія земли* дозволяется сдавать въ аренду на сроки *до 30 лѣтъ*, когда на этихъ земляхъ предполагается устроить *фабрики и заводы* (Зак. Гр., 1693). При этомъ для законности договора объ арендѣ срокомъ болѣе 12 лѣтъ и до 30 лѣтъ включительно достаточно, чтобы въ договорѣ выразилось предположеніе объ устройствѣ фабрики или завода,—хотя бы на арендатора и не была возложена непремѣнная обязанность ихъ устроить, а только предоставлено ему право на это (Гр. рѣш., 79, 129). Но при сдачѣ имѣній *въ 9 западныхъ губерніяхъ лицамъ польскаго происхожденія для устройства фабрики или завода* допускается заключеніе или продолженіе арендного контракта до 36 лѣтъ лишь съ тѣмъ, что, если въ теченіе первыхъ 12 лѣтъ фабрика или заводъ не будутъ устроены, то договоръ утрачиваетъ свою силу (Зак. Гр., Прил. къ ст. 698 (прим. 2), п. 7).

Далѣе, *пустопорожнія земли въ окрестностяхъ обѣихъ*

столицъ, на двадцативерстномъ отъ нихъ разстояніи, могутъ быть сдаваемы подъ устройство *дачъ* на сроки *до 30 лѣтъ* включительно (Зак. Гр., 1693).

Въ помѣщичьихъ имѣніяхъ состоящія въ распоряженіи помѣщиковъ земли, угодья и оброчныя статьи могутъ быть сдаваемы въ аренду на срокъ *до 36 лѣтъ* (Зак. Гр., 1693). При этомъ Сенатъ разъяснилъ, что право сдавать земли и оброчныя статьи на сроки до 36 лѣтъ переходитъ и ко всѣмъ послѣдующимъ покупателямъ имѣній (Гр. рѣш., 82, 85).

Въ предѣлахъ *Ялтинскаго уѣзда*, Таврической губерніи, разрѣшается отдавать въ наемъ частныя недвижимыя имущества на сроки *до 90 лѣтъ*, съ тѣмъ, чтобы договоры о наймѣ означенныхъ имуществъ на сроки свыше 12 лѣтъ были совершаемы не иначе, какъ *крѣпостнымъ порядкомъ* (Зак. Гр., 1693).

Удѣльныя земли, угодья и оброчныя статьи дозволяется сдавать въ аренду на сроки *до 36 лѣтъ* (Зак. Гр., 1693).

Казенныя оброчныя статьи отдаются въ арендное содержаніе на сроки *до 24 лѣтъ* (Уст. Оброч., 18).

Въ Восточной Сибири казенные участки земли отдаются подъ хлѣбопашество, сѣнокошеніе и постройку домовъ *до сорока лѣтъ* (Уст. Оброч., 19, примѣч. 1-е).

Казенные торфяники разрѣшается сдавать въ аренду на сроки *до 60 лѣтъ* (Уст. Оброч., 19).

Для устройства и расширенія заводовъ въ мѣстностяхъ, въ которыхъ допускается отводъ заводамъ лѣса на льготныхъ основаніяхъ, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставляется разрѣшать отдачу заводчикамъ участковъ казенной земли, пространствомъ не болѣе 300 десятинъ, въ арендное содержаніе на срокъ *не свыше 90 лѣтъ* (Уст. Оброч., 19, примѣч. 2-е, по Прод. 1895 г.).

Подъ сельско-хозяйственныя предпріятія и промышленныя заведенія казенныя земли могутъ быть сдаваемы на сроки *до 99 лѣтъ* (Уст. Сел. Хоз., 23, прилож., п. 2).

Министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено возникающія ходатайства о дозволеніи заключать договоры на наемъ частныхъ земель на сроки, превышающіе опредѣленную закономъ продолжительность такихъ сдѣлокъ, *съ цѣлью разработки минеральныхъ богатствъ*, повергать въ уважительныхъ случаяхъ на Высочайшее разрѣшеніе чрезъ Комитетъ Министровъ (Зак. Гр., ст. 1693, прим. 1).

Впредь до приведенія въ извѣстность количества земель, подлежащихъ отводу кочевникамъ *въ областяхъ Акмолинской, Семипалатинской, Семирѣченской, Уральской и Тургайской*, обществамъ этимъ кочевниковъ разрѣшается сдавать земли, находящіяся въ предѣлахъ ихъ зимовыхъ стойбищъ, въ наемъ на срокъ *не свыше 30 лѣтъ* лицамъ русскаго происхожденія для земледѣлія и устройства фабрикъ, заводовъ, мельницъ и другихъ подобныхъ заведеній (Зак. Гр., 1693, прим. 2).

Министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставляется сдавать, по соглашенію съ министромъ иностранныхъ дѣлъ, *Бессарабскія имѣнія заграничныхъ монастырей мелкими участками подъ разведеніе фруктово-виноградныхъ садовъ* на срокъ *до 24 лѣтъ* прежнимъ арендаторомъ (тамъ же, прим. 3).

Башкирскія общественныя земли *подъ устройство заводовъ и фабрикъ* могутъ быть сдаваемы на сроки до *70 лѣтъ* (Полож. о башкир., 51). *Лѣса*, отведенные въ пользованіе башкиръ, могутъ быть сдаваемы въ оброчное пользованіе на сроки лишь до *шести лѣтъ*, а при сдачѣ этихъ лѣсовъ огнедѣйствующимъ заводамъ—до 50 лѣтъ (тамъ-же, 66).

Сибирскіе инородцы и самоѣды Архангельской губерніи могутъ сдавать принадлежащія имъ рыбныя ловли и сѣнокосные луга въ арендное содержаніе русскимъ промышленникамъ на сроки *не долѣе 4 лѣтъ* (Полож. инородч., 38. III Прилож., п. 3).

Сроки, на которые отдаются въ аренду земли, угодья и оброчныя статьи, принадлежащія *городамъ, селеніямъ и станицамъ, казачьимъ войскамъ, инородческимъ обществамъ, церквамъ, монастырямъ* и другимъ юридическимъ лицамъ, за указанными исключеніями тѣ же, которые указаны выше, т. е. имущества могутъ быть сдаваемы на сроки не долѣе 12 лѣтъ, и только въ указанныхъ выше случаяхъ сроки эти могутъ быть продолжены до установленныхъ для тѣхъ случаевъ предѣловъ.

При сдачѣ въ наемъ казнѣ подъ присутственныя мѣста, тюрьмы и казенныя помѣщенія строеній, спеціально для указанной цѣли и по одобреннымъ чертежамъ построенныхъ, срокъ найма опредѣляется *въ 30 лѣтъ* (Уст. Стр., 123, Прим., По прод. 1893 года).

Во всякомъ случаѣ, какъ для частныхъ имуществъ, такъ и для казенныхъ, существуетъ общее правило, въ силу котораго отдача недвижимыхъ имуществъ въ наемъ или содер-

жаніе можетъ послѣдовать не иначе, какъ на извѣстный срокъ: если для казенныхъ имуществъ иногда и дѣлается исключеніе отдачею ихъ въ безпереоброчное содержаніе, то это допускается не иначе, какъ по особому на каждый разъ Высочайшему повелѣнію (Гр. рѣш., 76, 350). Такимъ образомъ, срокъ найма есть существенная принадлежность договора найма или аренды; безсрочные арендные договоры закономъ не допускаются (Гр. рѣш., 70, 1681 и 76, 350). Законъ, однако же, не требуетъ, чтобы срокъ найма былъ опредѣленъ именно извѣстнымъ днемъ, ибо такое опредѣленіе срока является въ нѣкоторыхъ случаяхъ невозможнымъ; поэтому не можетъ быть признанъ недѣйствительнымъ, напр., договоръ о наймѣ завода, причемъ срокъ найма опредѣленъ не опредѣленнымъ временемъ, а урочнымъ дѣйствіемъ завода, которое можетъ продолжаться большее или меньшее число дней (Гр. рѣш., 73, 910).

---

3. О договорахъ найма или аренды имуществъ.—Сборы.—Договоры о потомственномъ владѣніи или пользованіи.

При совершеніи договора найма или аренды имущества необходимо точно опредѣлить *предметъ найма* или аренды, *срокъ*, на который предметъ отдается въ аренду или прокатъ, и *плату*, за которую онъ отдается въ наемъ (Зак. Гр., 1691). Эти три условія являются необходимыми для того, чтобы договоръ объ арендѣ или наймѣ имущества былъ признанъ состоявшимся. Относительно точнаго опредѣленія предмета найма само собою понятно, что безъ такого опредѣленія договоръ найма невозможенъ. Затѣмъ, какъ уже сказано выше, въ договорѣ найма долженъ быть указанъ срокъ его, такъ какъ безсрочныхъ договоровъ найма законъ не признаетъ, а напротивъ устанавливаетъ для найма недвижимыхъ имуществъ предѣльные сроки, дольше которыхъ договоры найма заключаемы быть не могутъ. Точно также наемная плата есть существенная принадлежность договора найма; договоръ, въ которомъ за наемъ имущества не указана плата, не можетъ быть признаваемъ аренднымъ договоромъ (Гр. рѣш., 70, 1681). При этомъ вознагражденіе хозяина за пользованіе его имуществомъ не должно быть непремѣнно опредѣляемо денежной

суммой; напротивъ, оно можетъ быть опредѣляемо и иными способами, напр., извѣстною долею произведеній, собираемыхъ съ отдаваемой въ аренду земли, или извѣстнымъ количествомъ работъ, которыми вознаграждается владѣлецъ имущества за пользованіе этимъ имуществомъ со стороны арендатора, и т. д. Но тѣмъ не менѣе при совершеніи арендпаго договора должна всякій разъ опредѣляться его денежная стоимость—для взиманія гербоваго сбора съ договора, причемъ, однако, несоблюденіе этого правила не дѣлаетъ договора недѣйствительнымъ (Гр. рѣш. 74, 509).

Затѣмъ сверхъ указанныхъ обязательныхъ условій, вносимыхъ въ договоръ найма, въ него могутъ быть вносимы, по желанію сторонъ—владѣльца имущества и арендатора, и всякія другія *произвольныя условія*, лишь бы они были не противны законамъ, какъ напримѣръ: права и обязанности хозяина, правила пользованія имуществомъ, отвѣтственность за ущербъ, порчу и самую гибель имущества и тому подобныя (Зак. Гр., 1691). Сюда же, конечно, могутъ быть вносимы условія *о неустойкѣ*, которую платятъ стороны въ случаѣ нарушенія договора найма или аренды, причемъ размѣръ этой неустойки вполнѣ зависитъ отъ соглашенія сторонъ (Гр. рѣш. 72, 755 и 756); далѣе въ договорѣ можетъ быть упомянуто *о задаткѣ*, если онъ дается при совершеніи договора, о срокахъ и порядкѣ уплаты арендной платы, о подлежащемъ содержаніи арендуемаго имущества и т. д.

Договоръ найма *движимаго имущества* можетъ быть заключаемъ *словесно*. Но договоръ о наймѣ *недвижимыхъ имуществъ*, а также мореходныхъ и рѣчныхъ судовъ, составляется *письменно*, со включеніемъ всѣхъ условій, постановляемыхъ договаривающимися (Зак. Гр. 1700).

Къ этому требованію закона Сенатъ далъ нѣсколько важныхъ разъясненій.

Такъ, продажа *лѣса на срубъ* есть договоръ купли-продажи движимости, а не аренды недвижимости, хотя бы рубка лѣса предоставлялась на нѣсколько лѣтъ и при этомъ покупщику давалось право пользоваться въ теченіе договорнаго срока находящимися въ проданномъ лѣсу выгонами и покосами (Гр. рѣш. 73, 158 и 77, 186), такъ что въ этомъ случаѣ договоръ совершается не по правиламъ о договорѣ найма, а по правиламъ о договорахъ купли-продажи (см. № 3 «Популярно-Юридической Библіотеки»: «Пріобрѣтеніе и отчужденіе имуществъ»).

Далѣе аренда *фруктоваго сада* есть договоръ о наймѣ недвижимости; поэтому онъ долженъ быть составленъ письменно и не можетъ быть доказываемъ свидѣтельскими показаніями (Гр. рѣш., 69, 258). Но если договоромъ предоставлено не арендное пользованіе садомъ съ землею, а только *снятіе фруктовъ* въ саду, то такой договоръ есть договоръ о наймѣ движимаго имущества и, какъ всякій договоръ о наймѣ движимости, можетъ быть словеснымъ и можетъ быть доказываемъ свидѣтельскими показаніями (Гр. рѣш., 70, 588).

Затѣмъ изъ требованія закона о томъ, чтобы договоръ о наймѣ недвижимаго имущества непремѣнно былъ облеченъ въ письменную форму, установлено закономъ важное исключеніе. Именно *при наймѣ крестьянами земель* другъ у друга, а также у помѣщиковъ и вообще постороннихъ лицъ *на сроки не свыше трехъ лѣтъ на всякую сумму*, а *на большіе сроки*, именно отъ трехъ до 12, *на сумму не свыше трехсотъ рублей*, могутъ быть заключаемы словесныя условія, со внесеніемъ ихъ, по желанію договаривающихся сторонъ, въ книгу договоровъ и сдѣлокъ, ведущуюся въ Волостномъ Правленіи (Зак. Гр., 1700). Правило это относится какъ къ найму собственно земель, такъ и къ найму всякаго рода угодій и оброчныхъ статей (Гр. рѣш., 82, 64), какъ рыбныя ловли, мельницы, раскопки глины и т. д. Подъ «суммой не свыше трехсотъ рублей», о которой только что упомянуто, разумѣется не совокупность платежей за все время аренды, а лишь количество ежегодной платы (Гр. рѣш., 81, 139). Правило объ арендѣ крестьянами земель, угодій и оброчныхъ статей по словеснымъ договорамъ одинаково распространяется на всѣ разряды крестьянъ (Гр. рѣш., 76, 362). Въ подтвержденіе существованія такихъ договоровъ, какъ и всякихъ словесныхъ договоровъ, допускаются свидѣтельскія показанія (Гр. рѣш., 81, 139 и 82, 64).

По точному смыслу закона (Зак. Гр., 1700), словесные договоры о наймѣ крестьянами другъ у друга, у помѣщиковъ и вообще постороннихъ лицъ земель могутъ быть заносимы въ книги договоровъ и сдѣлокъ, имѣющіяся при Волостныхъ Правленіяхъ, лишь *по желанію* договаривающихся сторонъ, почему эти договоры *могутъ быть и не заносимы* въ названныя книги и, стало быть, могутъ оставаться вполнѣ *словесными*, причемъ, въ случаѣ возникновенія споровъ между сторонами, какъ самый фактъ заключенія договора, такъ и условія его могутъ быть доказываемы на судѣ свидѣтельскими

показаніями. Само собою разумѣется, что о наймѣ земель крестьянами другъ у друга и у постороннихъ землевладѣльцевъ могутъ быть заключаемы также и *письменные* договоры, которые по желанію сторонъ могутъ быть свидѣтельствуемы въ Волостныхъ Правленіяхъ (Зак. Гр., 1700).

Совершеніе договоровъ письменныхъ или словесныхъ на наемъ *городскихъ строеній или земельныхъ участковъ въ городѣ* оставляется на волю хозяевъ и нанимателей (арендаторовъ и квартиронанимателей), какъ предметъ, зависящій отъ взаимнаго довѣрія ихъ другъ къ другу. Письменные договоры этого рода должны быть являемы у нотаріусовъ. Но если такой договоръ не будетъ въ свое время явленъ, то за это никакого штрафа не полагается, но удовлетвореніе по такому неявленному договору, при производствѣ взысканій и по другимъ искамъ, производится изъ того только имущества, какое у лица, взысканію подвергшагося, останется за удовлетвореніемъ прочихъ исковъ, по которымъ соблюдены всѣ правила, постановленныя на совершеніе и явку ихъ (Зак. Гр. 1702). Такимъ образомъ, договоръ о наймѣ городскихъ квартиръ и земельныхъ участковъ въ городѣ можетъ быть заключенъ и *словесно*. Законъ только ставитъ на видъ договаривающимся тѣ затрудненія, съ которыми они встрѣтятся впослѣдствіи, въ случаѣ, если по этому словесному или письменному, но не явленному у нотаріуса договору, придется искать арендную плату или вознагражденіе съ нанимателя или хозяина имущества. Но само собою разумѣется, что словесная форма договора или неявка письменнаго договора или неявка письменнаго договора у нотаріуса не лишаютъ договорившихся права обращаться въ судъ для возстановленія своихъ правъ, если они нарушены одною изъ сторонъ, причемъ если договоръ заключенъ словесно, то условія его, а равно и платежъ по нему могутъ быть доказываемы свидѣтельскими показаніями (Гр. рѣш., 73, 1435 и 84, 15).

Словесные договоры о наймѣ строеній дозволяются только для найма строеній въ городѣ; но подъ именемъ «города» здѣсь разумѣются всякаго рода городскія поселенія. На этомъ основаніи въ такъ называемыхъ «*мѣстечкахъ*» Западнаго края и въ «*посадахъ*» великорусскихъ и малорусскихъ губерній договоры о наймѣ строеній, квартиръ и участковъ земли могутъ быть словесными, а потому могутъ быть доказываемы и свидѣтельскими показаніями (Гр. рѣш., 85,61).

По наемъ строеній *въ сельскихъ мѣстностяхъ* (если эти

строенія не имѣютъ характера «оброчныхъ статей» или если и имѣютъ такой характеръ, но сдаются не крестьянамъ) уже не можетъ быть совершаемъ по словеснымъ договорамъ, а непремѣнно долженъ быть облекаемъ въ форму *письменнаго договора* (Гр. рѣш., 79,225). Точно также наемъ *пригородныхъ дачъ* непремѣнно долженъ быть облекаемъ *въ письменную форму* (Гр. рѣш., 72,550).

Затѣмъ договоръ на наемъ земель и оброчныхъ статей, если нанимателями являются не крестьяне, долженъ производиться только *по письменному договору*.

При этомъ относительно письменнаго договора найма недвижимыхъ имуществъ законъ требуетъ, чтобы онъ былъ *подписанъ обѣими договаривающимися сторонами* или ихъ повѣренными (Зак. Гр., 1701). Затѣмъ на основаніи общихъ правилъ о всякаго рода договорахъ (Зак. Гр., 1531), письменные договоры о наймѣ имуществъ (движимыхъ и недвижимыхъ) могутъ быть совершаемы домашнимъ порядкомъ, явочнымъ или нотаріальнымъ, т. е. могутъ быть составлены и подписаны дома, чѣмъ и ограничиваются всѣ формальности совершенія договора, или могутъ быть явлены у нотаріуса, или, наконецъ, могутъ быть и составлены у нотаріуса и занесены въ актовую книгу нотаріуса [1]). Но законъ указываетъ случаи, когда договоры о наймѣ имуществъ должны быть облекаемы въ опредѣленную форму, не зависящую отъ сторонъ, а указываемую самимъ закономъ. Именно при сдачѣ оброчныхъ статей и другихъ хозяйственныхъ заведеній *евреямъ* какъ въ казенныхъ, такъ и въ частныхъ имѣніяхъ должны быть заключаемы *формальные контракты*, совершаемые у нотаріусовъ (Зак. Гр., 1699). Контракты и условія на отдачу въ наемъ недвижимыхъ имуществъ, если они будутъ заключаемы *съ полученіемъ* или назначеніемъ къ полученію *арендныхъ денегъ впередъ, болѣе чѣмъ за годъ, должны быть совершаемы крѣпостнымъ порядкомъ* (т. е. такіе договоры совершаются у младшаго нотаріуса и представляются старшему нотаріусу), съ тѣмъ: 1) чтобы на самыя имѣнія, по количеству взятой впередъ суммы, *налагаемо было запрещеніе*; 2) чтобы въ противномъ случаѣ заключенные контракты и условія считались недѣйствительными, и 3) чтобы запрещеніе, налагаемое на законтрактованное имѣніе по ко-

[1]) Подробнѣе о совершеніи домашнихъ, явочныхъ и нотаріальныхъ актовъ см. въ № 3 «Популярно-Юридической Библіотеки»: «Пріобрѣтеніе и отчужденіе имуществъ».

личеству взятой владѣльцемъ у арендатора впередъ суммы, не препятствовало владѣльцу въ продажѣ или залогѣ того имѣнія, лишь бы покупатель или приниматель залога имѣли въ виду контрактъ, который они должны соблюдать въ точности (Зак. Гр., 1703).

По отношенію къ сдачѣ *помѣщичьихъ* имѣній изъ только-что приведеннаго правила допускается исключеніе. Именно при сдачѣ въ аренду такихъ имѣній договоръ обязательно долженъ быть письменный, но при полученіи впередъ арендной платы или назначеніи къ полученію ея болѣе чѣмъ за годъ *запрещеніе* на имѣніе за взятыя впередъ арендныя деньги *налагается лишь по желанію сторонъ*; но въ этомъ случаѣ платежи, сдѣланные арендаторомъ владѣльцу имѣнія болѣе чѣмъ за два года впередъ, если впослѣдствіи имѣніе это поступитъ въ публичную продажу съ торговъ или будетъ присуждено къ отдачѣ другому владѣльцу,—могутъ быть со стороны кредиторовъ или новыхъ владѣльцевъ признаны недѣйствительными, причемъ арендатору предоставляется только право взыскивать уплаченныя имъ впередъ, свыше двухъ лѣтъ, деньги съ владѣльца, заключившаго съ нимъ арендный договоръ (Зак. Гр., 1703, прим.).

Несоблюденіе формальности, установленной относительно совершенія договора крѣпостнымъ порядкомъ и наложенія запрещенія на имѣніе при заключеніи договора найма съ полученіемъ или назначеніемъ къ полученію арендной платы болѣе чѣмъ за годъ,—не отнимаетъ у договора его обязательной силы для самихъ договаривающихся сторонъ и ихъ наслѣдниковъ, а можетъ только третьимъ лицамъ—кредиторамъ владѣльца имѣнія или будущимъ покупателямъ имѣнія—дать право отвергнуть заключенный договоръ и удалить арендатора безъ вознагражденія его за уплаченныя впередъ арендныя деньги (Гр. рѣш., 74,319 и 76,11). Но и для покупщика имѣнія арендный контрактъ, совершенный безъ соблюденія упомянутой формальности, можетъ быть признанъ необязательнымъ въ такомъ только случаѣ, если этотъ контрактъ *не былъ извѣстенъ* покупщику при покупкѣ имѣнія (Гр. рѣш., 79,353 и 86,52).

Указаннымъ выше порядкомъ, съ наложеніемъ на имѣніе запрещенія, должны быть заключаемы только тѣ арендные контракты, при самомъ заключеніи которыхъ условлено полученіе арендныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ впередъ; но данное требованіе закона не распространяется на тѣ слу-

чаи, когда въ самомъ контрактѣ такого платежа не условлено, а впослѣдствіи, по соглашенію сторонъ, произведена уплата болѣе, чѣмъ за годъ впередъ (Гр. рѣш., 73,1579 и 75,467); причемъ, само собою разумѣется, такой платежъ не обязателенъ для пріобрѣтателя имѣнія, если онъ не былъ ему извѣстенъ при покупкѣ (Гр. рѣш., 75,467 и 79,353). А такъ какъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ, напр. при продажѣ имѣнія съ торговъ за долги, владѣлецъ имѣнія и арендаторъ могутъ войти въ соглашеніе и совершить фиктивную росписку въ полученіи первымъ отъ второго арендныхъ денегъ болѣе, чѣмъ за годъ впередъ, то въ подобныхъ случаяхъ, напр. при взысканіяхъ по закладнымъ, когда, по неявкѣ желающихъ торговаться на имѣніе, заложенное имѣніе *по необходимости* оставляется залогодержателемъ за собою, Сенатъ признаетъ за залогодержателемъ право оспаривать дѣйствительность домашней росписки прежняго владѣльца въ полученіи впередъ арендныхъ денегъ (хотя бы эта росписка и *была извѣстна* при торгахъ) и доказывать, что такая росписка выдана съ цѣлью обезцѣнить имѣніе (Гр. рѣш., 79,353).

Требованіе закона о наложеніи запрещенія на имѣніе въ случаѣ полученія или назначенія къ полученію арендной платы болѣе, чѣмъ за годъ впередъ, *примѣняется и къ найму городскихъ строеній* (Гр. рѣш., 76, 11).

Договоръ объ арендѣ имущества можетъ имѣть также форму *росписки о полученіи* хозяиномъ *задатка* отъ нанимателя; въ этомъ случаѣ, если такая росписка *подписана обѣими сторонами и въ ней обозначены предметъ найма, срокъ и цѣна найма*, она разсматривается какъ состоявшійся уже договоръ найма, если только въ этой роспискѣ не сказано прямо, что самый договоръ найма имѣетъ быть заключенъ впослѣдствіи (Гр. рѣш., 75,805).

Но росписка, изъ которой видно, что она служитъ только предварительнымъ условіемъ, за которымъ должно слѣдовать заключеніе самого договора, не можетъ замѣнить собою договора найма, хотя бы въ ней и были указаны и срокъ найма, и плата. Точно также всякое предварительное условіе о заключеніи договора не можетъ служить основаніемъ къ тому, чтобы принудить къ заключенію условленнаго договора (Гр. рѣш., 69,505 и 89,68).

Договоры о наймѣ имуществъ, въ случаѣ облеченія ихъ въ письменную форму, *должны быть оплачиваемы гербовымъ сборомъ.*

Договоры о наймѣ и арендѣ имуществъ (движимыхъ и недвижимыхъ), не исключая и договоровъ о наймѣ квартиръ и другихъ жилыхъ помѣщеній по квартирнымъ книжкамъ, если эти договоры совершаются на сумму не болѣе 50 р., подлежатъ простому гербовому сбору (посредствомъ наклейки гербовыхъ марокъ) въ 10 коп. за каждый листъ (Уст. герб. сб., ст. 18, п. 7, *а*). Всѣ другіе договоры о наймѣ и арендѣ имуществъ подлежатъ пропорціональному актовому гербовому сбору высшаго оклада, а именно по 40 коп. съ каждыхъ 100 рублей суммы договора до 10 тыс. р. и по 4 р. съ каждой тысячи рублей, превышающей 10 тыс. р., считая неполныя сотни и тысячи рублей за полныя (тамъ же, ст. 51, п. 1 и ст. 50, п. 1, *а*).

Если по договору о наймѣ или арендѣ имущества платежъ наемной или арендной платы долженъ производиться періодически (ежегодно, ежемѣсячно и т. п.), въ продолженіе опредѣленнаго времени, то размѣръ гербоваго сбора опредѣляется по сложности выговоренныхъ въ договорѣ суммъ за все время дѣйствія договора. Если договоръ, по которому производятся періодическіе платежи наемной или арендной платы, безсрочный или продолжительность его поставлена въ зависимость отъ случайнаго событія, то размѣръ гербоваго сбора опредѣляется по двѣнадцатилѣтней сложности выговоренныхъ суммъ (тамъ же, ст. 34).

Договоры о наймѣ или арендѣ имуществъ на сумму не болѣе 50 р. оплачиваются наклейкою на договоръ гербовыхъ марокъ (считая по 10 коп. за каждый листъ договора). Когда договоръ о наймѣ или арендѣ имуществъ составленъ на сумму свыше 50 р., онъ оплачивается или также наклейкою на него гербовыхъ марокъ въ соотвѣтствующемъ количествѣ, или написаніемъ договора на гербовой бумагѣ соотвѣтствующаго достоинства, или обоими способами вмѣстѣ (т. е. договоръ можетъ быть написанъ на гербовой бумагѣ низшаго, сравнительно съ суммою договора, достоинства, и затѣмъ недостающая сумма гербоваго сбора можетъ быть погашена наклейкою на договорѣ надлежащаго количества гербовыхъ марокъ). При этомъ если договоръ совершается домашнимъ порядкомъ, то онъ можетъ быть оплачиваемъ гербовымъ сборомъ посредствомъ гербовыхъ марокъ на сумму сбора не свыше 20 р. по каждому оплачиваемому сборомъ договору. На такую же сумму сбора могутъ быть дополнительно оплачиваемы гербовыми марками домашніе договоры, изложенные на гербовой бумагѣ, цѣна которой ниже суммы гербоваго сбора, причитающагося

съ такого договора. При оплатѣ гербоваго сбора съ домашнихъ договоровъ посредствомъ гербовыхъ марокъ долженъ быть соблюдаемъ слѣдующій порядокъ: марки наклеиваются на договоръ до подписанія его такимъ образомъ, чтобы текстъ договора или подпись, по крайней мѣрѣ, одного изъ участвующихъ въ договорѣ лицъ, составляющая необходимую принадлежность договора (но не того лица, въ рукахъ котораго находится договоръ), проходили чрезъ всѣ наклеенныя на договоры марки (тамъ-же, ст. 106, 115, 117 и 118).

Если договоръ найма или аренды имущества составляется въ двухъ экземплярахъ, такъ что подлинникъ договора (оплаченный гербовымъ сборомъ, какъ только что указано) остается въ рукахъ одной стороны (обыкновенно—того, кто сдаетъ въ наемъ или аренду имущество), и копія—передается другой сторонѣ (обыкновенно—нанимателю или арендатору имущества), то копія также должна быть оплачена гербовымъ сборомъ: если подлинный договоръ оплаченъ простымъ гербовымъ сборомъ (т. е. наклейкой 10-копѣечныхъ гербовыхъ марокъ за каждый листъ договора—см. выше), то и копія оплачивается такимъ же сборомъ (тамъ-же, ст. 12); если же подлинный договоръ оплаченъ пропорціональнымъ гербовымъ сборомъ, то копія оплачивается гербовымъ сборомъ въ 1 р., т. е. наклейкою на копіи гербовыхъ марокъ на сумму въ 1 р. (тамъ же, ст. 13, п. 21).

При внесеніи въ книги сдѣлокъ и договоровъ, имѣющіяся въ Волостныхъ Правленіяхъ, *словесныхъ* договоровъ о наймѣ крестьянами другъ у друга, у помѣщиковъ и вообще постороннихъ лицъ земель срокомъ на три года на всякую сумму, а свыше этого срока—на сумму не свыше 300 руб. (смотри объ этомъ выше), договоры эти освобождены отъ гербоваго сбора; выдаваемыя же сторонамъ изъ помянутыхъ книгъ засвидѣтельствованныя копіи договоровъ (если ихъ пожелаютъ имѣть стороны) освобождены отъ гербоваго сбора только въ тѣхъ случаяхъ, если сумма договора не выше 50 р.; если же сумма договора превышаетъ 50 руб., то копія оплачивается гербовыми марками въ 15 коп. (Уст. герб. сб., ст. 67, п. 5 и 6 и ст. 16, п. 10).

Освобождаются отъ гербоваго сбора договоры о наймѣ крестьянами, отдѣльно или цѣлыми обществами, земельныхъ участковъ у частныхъ землевладѣльцевъ, а также у вѣдомствъ Удѣльнаго и Государственныхъ Имуществъ — на сумму не свыше 50 р. (Уст. герб. сб., ст. 67, п. 4).

За неоплату гербовымъ сборомъ письменныхъ договоровъ о наймѣ и арендѣ или за оплату сбора безъ погашенія гербовыхъ марокъ указаннымъ выше способомъ, обѣ стороны— сдающій въ наемъ имущество и наниматель — подвергаются *штрафу, въ 10 разъ большему противъ установленнаго размѣра гербоваго сбора*, а за неполную оплату сбора—въ десять разъ противъ разности между оплаченнымъ и установленнымъ размѣромъ сбора (Уст. герб. сб., 170).

При явкѣ у нотаріуса домашнихъ письменныхъ договоровъ найма имуществъ или при совершеніи такихъ договоровъ у нотаріусовъ взимается особый сборъ въ доходъ того *города, посада, мѣстечка или волости*, гдѣ документъ явленъ или совершенъ. Размѣръ этого сбора зависитъ отъ *размѣра суммы, на которую совершается договоръ* [1]).

Непремѣнною принадлежностью договора найма имущества, какъ уже объяснено выше, является указаніе срока найма; безсрочнаго найма законъ не допускаетъ. Такимъ образомъ, всѣ тѣ правила, которыя изложены выше и которыя будутъ изложены въ послѣдующихъ главахъ, какъ относящіяся къ договорамъ найма имуществъ, къ договорамъ арендным, не имѣютъ отношенія къ договорамъ *объ отдачѣ земель въ потомственное владѣніе*. Но отсюда не слѣдуетъ, чтобы такого рода договоры были недѣйствительны. Какъ разъясняетъ Сенатъ, договоры объ отдачѣ земель въ потомственное владѣніе, разъ они состоялись по добровольному согласію сторонъ и побудительною причиною ихъ не было достиженіе цѣли, законами запрещенной, являются вполнѣ дѣйствительными. Въ самомъ дѣлѣ, хотя въ Сводѣ Законовъ Гражданскихъ (Томъ X, Часть I Свода Законовъ) и не говорится нигдѣ о договорахъ объ отдачѣ земель въ потомственное владѣніе, но за то многія спеціальныя постановленія нашего законодательства, относящіяся къ помѣщичьимъ, казеннымъ и городскимъ землямъ, показываютъ, что законы наши не отвергаютъ потомственнаго пользованія или владѣнія имуществомъ. Такъ, въ приложеніи къ ст. 85 (примѣч. 1) т. IX, Зак. о сост., заключаются правила, указывающія на потомственное владѣніе жителей городовъ и мѣстечекъ Бессарабской губерніи садами на землѣ, принад-

---

[1]) См. объ этомъ въ № 3 «Популярно-Юридической Библіотеки».

лежащей въ собственность владѣльцу города или мѣстечка, подъ условіемъ отдачи ему десятой части урожая. Въ ст. 79—90 и Прилож. къ ст. 23 Уст. Сельск. Хоз. изложены правила отдачи свободныхъ казенныхъ земель частнымъ лицамъ въ потомственное пользованіе или содержаніе подъ сельско-хозяйственныя и промышленныя предпріятія, подъ условіемъ платежа содержателемъ въ казну оброка (Гр. рѣш., 81, 99). Изъ этого разъясненія Сената ясно, что договоры объ отдачѣ земли въ потомственное владѣніе или пользованіе вполнѣ возможны и не могутъ быть признаваемы недѣйствительными. Этотъ выводъ вытекаетъ также и изъ ряда другихъ рѣшеній Гражданскаго Кассаціоннаго Департамента Правительствующаго Сената, въ которыхъ устанавливается, какъ общее положеніе, что то обстоятельство, что данный договоръ не подходитъ ни подъ одну изъ указываемыхъ нашими гражданскими законами категорій договоровъ, не можетъ служить основаніемъ къ признанію его недѣйствительнымъ: всякій договоръ обязателенъ, коль скоро онъ не противенъ закону (Гр. рѣш., 75, 167 и 810; 76, 354; 78, 288; 79, 63; 80, 186; 81, 99 и 110; 87, 70).

---

4. Права и обязанности сторонъ.

По договору найма собственникъ обязуется *передать нанимателю въ пользованіе* опредѣленное имущество. Въ случаѣ непередачи нанимателю этого имущества, наниматель можетъ осуществить свое право полученія имущества въ пользованіе посредствомъ суда, который постановляетъ о передачѣ имущества нанимателю, послѣ чего это рѣшеніе суда приводится въ исполненіе, какъ и всѣ судебныя рѣшенія— принудительнымъ порядкомъ (Гр. рѣш., 80, 118). Но если, въ случаѣ непередачи нанимателю имущества, наниматель не пожелаетъ осуществить своего права на полученіе имущества при содѣйствіи суда, то, само собою разумѣется, собственникъ имущества лишается права требовать съ нанимателя платы, условленной договоромъ, такъ какъ обязанность нанимателя платить условленныя за пользованіе имуществомъ деньги обусловливается обязанностью хозяина предоставить нанимателю это пользованіе (Гр. рѣш., 81, 82).

Въ томъ случаѣ, когда собственникъ имущества *заклю-*

чилъ договоры о наймѣ одного и того же имущества съ двумя или большимъ числомъ лицъ, имущество остается въ пользованіи того арендатора, который уже вступилъ въ это пользованіе; что же касается остальныхъ арендаторовъ, то таковымъ предоставляется искать съ собственника имущества всѣ причиненные его недобросовѣстнымъ образомъ дѣйствій убытки и потери. Отъ арендатора, уже вступившаго въ пользованіе имуществомъ, послѣднее можетъ быть отобрано для передачи другому арендатору лишь въ томъ случаѣ, если первый арендаторъ дѣйствовалъ при заключеніи договора о наймѣ даннаго имущества недобросовѣстно, *зная* о томъ, что собственникъ уже сдалъ въ наемъ свое имущество другому нанимателю, или когда онъ *долженъ былъ знать* о прежнемъ договорѣ вслѣдствіе наложеннаго на имѣніе запрещенія (объ этомъ смотри предыдущую главу); но и въ указанныхъ случаяхъ имущество можетъ быть отобрано отъ арендатора, вступившаго въ пользованіе этимъ имуществомъ при наличности другого арендатора, заключившаго договоръ ранѣе, лишь послѣ признанія судомъ недѣйствительности договора недобросовѣстнаго арендатора, по иску, предъявленному къ нему и къ собственнику имущества болѣе раннимъ арендаторомъ (Гр. рѣш., 80, 118).

Наниматель обязанъ платить условленную арендную плату *до окончанія срока найма имущества* (Зак. Гр., 1705). Отсюда вытекаетъ обязанность для нанимателя, въ случаѣ прекращенія пользованія имуществомъ (напр. оставленія квартиры ранѣе условленнаго срока), уплатить собственнику имущества плату не только за то время, въ теченіе котораго имущество было въ пользованіи нанимателя, но и за все время, остающееся до окончанія срока найма. Наниматель освобождается отъ этой обязанности лишь въ томъ случаѣ, если въ договорѣ было прямо сказано, что въ случаѣ прекращенія нанимателемъ пользованія имуществомъ онъ платитъ *только за время пользованія*, или если въ договорѣ сказано, что наниматель обязанъ прекратить пользованіе имуществомъ (напр. очистить квартиру) ранѣе срока аренды *по требованію собственника*, причемъ, конечно, при исполненіи этого требованія наниматель освобождается отъ уплаты условленныхъ денегъ за время, остающееся до окончанія срока найма (Гр. рѣш., 89, 132).

Въ свою очередь собственникъ имущества (или вообще сдающій имущество въ наемъ) *не въ правѣ отказать наемщику въ пользованіи имуществомъ до окончанія срока найма* (Зак. Гр., 1705). Если наниматель даже будетъ неисправенъ

въ уплатѣ условленной платы, собственникъ не пріобрѣтаетъ права прекратить пользованіе имуществомъ (напр. удалить нанимателя изъ квартиры) ранѣе окончанія условленнаго срока найма, а получаетъ только право искать съ нанимателя арендную плату. Но, конечно, при заключеніи договора найма въ него можетъ быть внесено условіе, въ силу котораго договоръ прекращается и собственникъ можетъ прекратить пользованіе со стороны нанимателя имуществомъ, если наниматель окажется неисправнымъ въ платежѣ условленной арендной платы (напр. не внесетъ ея въ срокъ). Но если въ подобномъ случаѣ собственникъ не воспользовался своимъ правомъ прекратить пользованіе со стороны нанимателя имуществомъ и принялъ отъ нанимателя дальнѣйшіе платежи, то тѣмъ самымъ онъ долженъ быть признанъ согласившимся на продолженіе договора и затѣмъ уже не въ правѣ выставлять основаніемъ къ уничтоженію договора прежнюю неисправность нанимателя (Гр. рѣш., 78, 45). Однако, послѣдовательное неисполненіе нанимателемъ обязанности производить собственнику условленные срочные платежи свидѣтельствуетъ о стремленіи пользоваться чужимъ имуществомъ безвозмездно во вредъ собственнику, а такъ какъ этимъ уничтожается самая цѣль договора, ради которой онъ былъ собственникомъ заключенъ, то судъ въ правѣ признать договоръ подлежащимъ прекращенію, хотя бы условія объ этомъ въ договорѣ и не заключалось (Гр. 99, 78).

Въ случаѣ спора о томъ, состоялась ли уплата арендныхъ денегъ, *обязанность доказать уплату* лежитъ на нанимателѣ, если искъ представленъ во время пользованія имуществомъ; обязанность эта не снимается съ него и въ томъ случаѣ, если онъ прекратитъ пользованіе имуществомъ (напр. очиститъ квартиру) послѣ предъявленія къ нему иска (Гр. рѣш., 69, 384;70, 1175; 75, 383 и 515. Но если искъ предъявленъ послѣ прекращенія пользованія имуществомъ (послѣ очищенія квартиры), то обязанность доказать, что уплата аренды не была произведена, лежитъ уже на собственникѣ (Гр. рѣш. 72, 846; 75, 383 и 515 и 76, 489).

Нанятое имущество не должно имѣть такихъ *недостатковъ*, вслѣдствіе которыхъ пользованіе имъ становится *невозможнымъ*. Такъ напр., недостатки, дѣлающіе квартиру невозможною для жилья (сырость, холодъ, печи дымятъ), могутъ служить основаніемъ къ уничтоженію договора и освобожденію нанимателя отъ принятой имъ на себя обя-

занности платить арендную плату, если недостатки эти явились *не по винѣ жильца, хотя бы и не по винѣ хозяина* (Гр. рѣш., 76, 364; 77, 45 и 134). Такимъ образомъ для того, чтобы жилецъ могъ оставить квартиру и вмѣстѣ съ тѣмъ освободиться отъ обязанности платить за нее до окончанія срока найма, необходимо, чтобы недостатки квартиры, напр., сырость, явились не по винѣ самого жильца и чтобы недостатки эти были таковы, что дѣлаютъ пребываніе въ квартирѣ безъ вреда для здоровья невозможнымъ; то и другое жилецъ долженъ доказать (путемъ свидѣтельскихъ показаній, свидѣтельства врача, осмотра квартиры судомъ или чрезъ свѣдущихъ людей и т. п.) (Гр. рѣш., 77, 220). Затѣмъ въ одномъ изъ позднѣйшихъ рѣшеній сенатъ разъяснилъ, что для уничтоженія договора найма требуется, чтобы недостатокъ нанятаго помѣщенія, дѣлающій невозможнымъ использованіе его сообразно цѣли найма, не былъ замѣтенъ при заключеніи договора, а обнаружился уже при самомъ пользованіи нанятымъ помѣщеніемъ, иначе говоря, чтобы присущіе предмету найма пороки были скрытыми, а не явными (Гр. рѣш., 95, 14).

Уничтоженіе предмета найма, напр., вслѣдствіе пожара, даетъ нанимателю право требовать уничтоженія договора (Гр. рѣш., 69, 1121). При этомъ является совершенно безразличнымъ, по чьей винѣ уничтожился предметъ найма: по винѣ ли нанимателя, хозяина или третьихъ лицъ; во всѣхъ этихъ случаяхъ, съ исчезновеніемъ предмета найма, долженъ прекратиться и договоръ найма (Гр. рѣш., 81, 82). Если имущество уничтожилось по винѣ нанимателя, то послѣдній можетъ подлежать отвѣтственности не въ силу договора найма, а по правиламъ закона о вознагражденіи за вредъ и убытки (Гр. рѣш., 81, 82). Но если наниматель имущества обязался хранить его, напр., отъ пожара, и будетъ доказано, что имущество погибло (напр. сгорѣло) по винѣ нанимателя или вслѣдствіе непринятія мѣръ охраны, которыя онъ обязался соблюдать, то, само собою разумѣется, онъ отвѣчаетъ предъ собственникомъ въ стоимости погибшаго имущества (Зак. Гр., 1707) или въ той суммѣ, въ которой наниматель принялъ на себя отвѣтственность по договору (Гр. рѣш. 72, 349). Что касается движимаго имущества, то если оно, будучи взято въ наемъ, будетъ испорчено, — оно отдается нанимателю, а онъ обязанъ заплатить хозяину цѣну того имущества, по оцѣнкѣ постороннихъ знающихъ людей (Гр. Зак., 1708).

Въ случаѣ *несостоятельности* собственника имущества или арендатора, исполненіе аренднаго контракта зависитъ отъ усмотрѣнія конкурснаго управленія, учрежденнаго надъ дѣлами несостоятельнаго; другая же сторона, въ случаѣ нежеланія конкурснаго управленія исполнять арендный договоръ, имѣетъ право искать причиненные ей убытки на конкурсной массѣ, т. е. на всемъ томъ имуществѣ, которое осталось у несостоятельнаго, причемъ удовлетвореніе этой стороны по присужденнымъ ей претензіямъ можетъ быть получено лишь по разверсткѣ между всѣми взыскателями (Уст. Суд. Торг., 570 и Гр. рѣш., 78, 238).

Признаніе аренднаго договора *недѣйствительнымъ* (по суду) влечетъ за собою возстановленіе каждой стороны въ то положеніе, въ какомъ она находилась до заключенія договора: возвращаетъ каждому принадлежащее ему, и потому даетъ арендатору право *на вознагражденіе за произведенныя имъ постройки и улучшенія въ имѣніи* (Гр. рѣш., 78, 85).

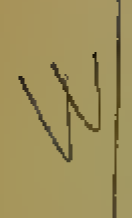
Какъ уже было сказано выше, договаривающіеся могутъ вносить въ договоръ найма *условіе о неустойкѣ* на случай нарушенія договора тою или другою стороною, на случай порчи имущества и т. п. Вообще условія о неустойкѣ вполнѣ зависятъ отъ соглашенія договаривающихся.

Законъ допускаетъ особый видъ аренды—*изъ выстройки*. Именно собственникъ даетъ землю, а арендаторъ обязывается возвести извѣстнаго рода строенія, причемъ строенія поступаютъ въ собственность хозяина земли, а выстроившій ихъ арендаторъ получаетъ право пользоваться (безплатно или за плату) условленное число лѣтъ выстроенными строеніями (Зак. Гр., 1697). При этомъ видѣ найма долженъ быть устанавливаемъ срокъ не долѣе тѣхъ сроковъ, на которые законъ разрѣшаетъ сдавать недвижимыя имущества въ наемъ (смотри 2-ю главу). Если же договоръ о наймѣ изъ выстройки былъ заключенъ на такое число лѣтъ, которое превышаетъ предѣльный законный срокъ, и по этой причинѣ договоръ былъ уничтоженъ, то наемщикъ долженъ быть вознагражденъ за тѣ годы, которые онъ не додержалъ въ пользованіи строенія противъ условленнаго срока. При этомъ законъ устанавливаетъ слѣдующія правила: 1) нужно сравнить прежнее положеніе имущества, бывшее при отдачѣ въ наемъ, съ тѣмъ, въ которомъ оно находится при уничтоженіи договора; 2) исчислить издержки, употребленныя наемщикомъ на исправленіе зданій и постройку; 3) исчислить

уменьшеніе стоимости имущества, если таковое произошло отъ дѣйствій наемщика, и вычесть это уменьшеніе изъ суммы издержекъ наемщика; 4) исчислить всѣ доходы, которые наемщикъ получилъ отъ имущества по день уничтоженія договора; 5) сравнивъ весь приходъ съ расходами, употребленными на исправленіе и на платежъ хозяину, поставить этому послѣднему въ обязанность доплатить происходящую при этомъ разность наемщику, а нанятое имущество возвратить въ распоряженіе хозяина (Зак. Гр., 1706).

Арендаторъ имущества имѣетъ право *передавать пользованіе* этимъ имуществомъ другому лицу. При этомъ, если при этой передачѣ всѣ установленныя договоромъ обязанности переходятъ на новаго съемщика и, вмѣстѣ съ тѣмъ, прекращаются всѣ отношенія прежняго нанимателя къ хозяину имущества, то такая передача можетъ имѣть мѣсто *только съ согласія хозяина*, причемъ это согласіе должно быть письменнымъ, если самый договоръ облеченъ въ письменную форму, а при словесномъ договорѣ можетъ быть словеснымъ и можетъ быть доказываемо свидѣтельскими показаніями. Если же наниматель, не *слагая съ себя отвѣтственности предъ хозяиномъ* согласно условіямъ договора, передаетъ отъ себя третьему лицу нанятое имущество, то въ этомъ случаѣ *согласія хозяина не требуется* (Гр. рѣш., 76, 403 и 79, 256). Заключенный безъ участія хозяина имущества договоръ арендатора съ субъ-арендаторомъ (вторымъ нанимателемъ) совсѣмъ не касается хозяина имущества; онъ имѣетъ дѣло только съ тѣмъ арендаторомъ, съ которымъ заключалъ договоръ, и въ случаѣ уничтоженія договора объ арендѣ съ первымъ арендаторомъ, субъ-арендаторы теряютъ всякое право на пользованіе имуществомъ (Гр. рѣш., 79, 200), и эти субъ-арендаторы, потерпѣвшіе ущербъ отъ уничтоженія договора хозяина съ главнымъ арендаторомъ, могутъ предъявлять свои претензіи только къ этому главному арендатору, который переарендовалъ имъ имущество.

Само собою разумѣется, что договоръ найма имущества *обязателенъ для наслѣдниковъ* договаривающихся, какъ хозяина имущества, такъ и арендатора, если эти наслѣдники не отказались отъ наслѣдства.



Арендный договоръ и при продажѣ имущества сохраняетъ свою силу до окончанія назначеннаго въ немъ срока, хотя бы о договорѣ этомъ не было упомянуто въ купчей крѣпости и хотя бы онъ вообще не былъ извѣстенъ покупщику

(Гр. рѣш., 68, 771; 69, 663 и 882; 70, 1794). Вмѣстѣ съ обязанностями по арендному договору къ покупщику переходятъ и права по этому договору, т. е. право на полученіе арендныхъ денегъ, включая и деньги, недополученныя прежнимъ собственникомъ (Гр. рѣш., 75, 92). Но тѣ договоры объ арендѣ покупаемаго имѣнія, которые къ моменту совершенія покупки еще не были осуществлены за ненаступленіемъ начала срока аренды, вовсе не обязательны для покупателя имѣнія, если они не сопровождались наложеніемъ запрещенія на имѣнія, вслѣдствіе уплаты арендной платы арендаторомъ болѣе чѣмъ за годъ впередъ, о чемъ говорилось въ 3-ей главѣ (Гр. рѣш., 77, 83; 78, 234 и 79, 129).

---

5. Аренда имуществъ, состоящихъ въ пожизненномъ владѣніи.

Въ отношеніи силы договоровъ о наймѣ недвижимыхъ имуществъ, состоящихъ въ пожизненномъ владѣніи, соблюдаются нижеслѣдующія правила: 1) Договоръ объ отдачѣ недвижимаго имущества въ наемъ или содержаніе, заключенный пожизненнымъ владѣльцемъ этого имущества, *съ согласія собственника* его, сохраняетъ по смерти пожизненнаго владѣльца свою силу до истеченія срока, на который изъявлено было согласіе собственниковъ. 2) По имѣнію, принадлежащему *малолѣтнему*, срокъ, на который опекунъ имѣетъ право изъявлять свое согласіе на заключеніе пожизненнымъ владѣльцемъ арендного договора, ограничивается достиженіемъ собственникомъ *семнадцатилѣтняго возраста*. Договоръ, заключенный съ нарушеніемъ этого условія, т. е. на срокъ продолжающійся послѣ достиженія малолѣтнимъ собственникомъ 17 лѣтняго возраста, не обязателенъ для несовершеннолѣтняго собственника по достиженіи имъ указаннаго возраста. 3) Договоръ объ отдачѣ въ наемъ или аренду недвижимаго имущества, заключенный пожизненнымъ владѣльцемъ *безъ согласія собственника или его опекуна*, обязателенъ для собственника въ продолженіе трехъ лѣтъ, считая съ того дня, въ который окончился послѣдній истекшій при существованіи пожизненнаго владѣнія арендный годъ, если условленный срокъ найма не истечетъ ранѣе

окончанія этого трехлѣтія. Правило это распространяется, однако, на тѣ только случаи, въ которыхъ арендное владѣніе нанимателя, основанное на означенномъ договорѣ, дѣйствительно началось прежде смерти пожизненнаго владѣльца. 4) Упомянутый въ предыдущемъ пунктѣ договоръ (т. е. заключенный пожизненнымъ владѣльцемъ безъ согласія собственника имущества или его опекуна) можетъ быть уничтоженъ судомъ ранѣе наступленія опредѣленнаго въ немъ срока, если собственникъ имущества докажетъ, что условія этого договора явно не соотвѣтствуютъ доходности имущества или клонятся къ уменьшенію его стоимости (Зак. Гр., 1692[1]).

---

6. Сдача въ аренду земель, принадлежащихъ сельскимъ (и станичнымъ) обществамъ.

Такъ какъ, на основаніи закона (Особ. Прил. къ IX тому, Общ. Полож. о Крест. 11), «право на участіе въ общемъ владѣніи собственностью, пріобрѣтенною обществомъ, каждый крестьянинъ отдѣльно можетъ уступать постороннему лицу не иначе, какъ съ согласія міра», то, по неоднократнымъ разъясненіямъ Правительствующаго Сената, при общинномъ пользованіи надѣльною землею, крестьяне (и казаки) могутъ отдавать свои надѣлы въ аренду *постороннимъ* лицамъ, т. е. не принадлежащимъ къ составу данной общины, *только съ согласія общества*, выраженнаго въ законно составленномъ общественномъ приговорѣ, и арендный договоръ, заключенный крестьяниномъ (или казакомъ) съ постороннимъ лицомъ объ отдачѣ этому лицу въ наемъ состоящаго въ пользованіи крестьянина (или казака) надѣла, безъ согласія общества не дѣйствителенъ, все равно—будетъ ли онъ заключенъ словесно или письменно, будетъ ли онъ явленъ въ Волостномъ Правленіи или у нотаріуса (Рѣш. Общ. Собр. 1, 2 и Кассац. Деп. Прав. Сен., 87. 9; Опр. 2 Деп. Прав. Сен., 91, 1587; Опр. 1 Деп. Пр. Сен., 76, 7070 и рѣш. Гр. Кассац. Деп., 87, 97).

Сельскія общества могутъ сдавать принадлежащія имъ земли и оброчныя статьи въ арендное содержаніе *по своему усмотрѣнію*, съ соблюденіемъ, конечно, общихъ узаконеній,

касающихся сдачи недвижимыхъ имуществъ въ наемъ: Приговоры сельскихъ обществъ объ отдачѣ въ арендное содержаніе принадлежащихъ имъ земель и оброчныхъ статей постановляются простымъ большинствомъ голосовъ участвующихъ въ сходѣ (Особ. Прил. къ IX т., Общ. Полож., 67 и Опр. 2 Деп. Прав. Сен., отъ 5 апр. 1885 года, № 1441 и отъ 16 апр. 1885 года, № 1657). При этомъ, само собою разумѣется, что приговоръ долженъ быть составленъ съ соблюденіемъ условій, установленныхъ закономъ вообще для приговоровъ сельскихъ обществъ, т. е. чтобы на сходѣ, постановляющемъ приговоръ объ отдачѣ въ аренду общественной земли или мірской оброчной статьи, присутствовали сельскій староста и не менѣе половины всѣхъ крестьянъ, имѣющихъ право участвовать въ сходахъ (Общ. Полож., 64). При этомъ условія, на которыхъ производится сдача въ аренду сельскими обществами земель и оброчныхъ статей, а также порядокъ сдачи, т. е. частнымъ образомъ или съ публичныхъ торговъ, зависятъ вполнѣ отъ усмотрѣнія самихъ сельскихъ обществъ (Опр. 2 Деп. Прав. Сен., 88, 1548).

Сдача въ аренду оброчной статьи, составляющей собственность *нѣсколькихъ сельскихъ обществъ*, можетъ производиться лишь съ согласія всѣхъ сельскихъ обществъ, выраженнаго въ формѣ законно-составленныхъ каждымъ изъ нихъ приговоровъ, а не по приговору соединеннаго схода разныхъ сельскихъ обществъ, каковаго схода закономъ не предусмотрѣно.

Такъ какъ земскому начальнику предоставлено закономъ (Полож. о зем. нач., 30—31) право разсматривать всѣ приговоры, постановленные волостными и сельскими сходами въ предѣлахъ его участка, и въ случаяхъ, когда земскій начальникъ удостовѣрится, что приговоръ постановленъ несогласно съ законами, либо клонится къ явному ущербу сельскаго общества, либо нарушаетъ законныя права отдѣльныхъ его членовъ или приписанныхъ къ волости лицъ, пріостанавливать исполненіе этихъ приговоровъ и представлять ихъ вмѣстѣ съ своимъ заключеніемъ на разсмотрѣніе уѣзднаго съѣзда, могущаго отмѣнять приговоры,—то и *приговоры*, въ которыхъ выражается согласіе или несогласіе сельскаго общества на отдачу въ аренду постороннему лицу отдѣльнымъ крестьяниномъ своего надѣла, а также приговоры сельскаго общества о сдачѣ въ аренду общественныхъ зе-

мель и оброчныхъ статей, *подлежатъ* указанной *провѣркѣ земскаго начальника* и могутъ быть отмѣняемы указаннымъ порядкомъ.

Передача крестьяниномъ усадьбы своему *односельцу* не требуетъ согласія общества (Опр. 2 Деп. Пр. Сен., 88, 2776).

При сдачѣ земель, принадлежащихъ сельскимъ обществамъ крестьянъ-собственниковъ и состоящихъ въ общинномъ пользованіи, отдѣльнымъ членамъ этихъ обществъ или постороннимъ лицамъ *для разработки нѣдръ земель* (т. е. для добычи рудъ, каменнаго угля, нефти и т. п.), соблюдаются нижеслѣдующія правила:

Согласіе сельскаго общества на отдачу разработки нѣдръ земель отдѣльнымъ членамъ общества или постороннимъ лицамъ должно быть выражено въ правильно и законно состоявшемся общественномъ приговорѣ. Площадь земли, отдаваемой по общественному приговору подъ разработку нѣдръ, должна быть въ приговорѣ точно указана и отведена въ натурѣ. Общественный приговоръ свидѣтельствуется земскимъ начальникомъ или мировымъ посредникомъ и представляется, въ случаѣ отдачи сельскимъ обществомъ нѣдръ земли въ аренду постороннимъ лицамъ, на утвержденіе Губернскаго или Губернскаго по крестьянскимъ дѣламъ Присутствія. При разсмотрѣніи такихъ приговоровъ въ присутствіяхъ, если въ нихъ не имѣется особыхъ депутатовъ отъ горнаго вѣдомства, въ присутствія приглашаются на правахъ члена окружной инженеръ; въ случаѣ несогласія депутата отъ горнаго вѣдомства или окружного инженера съ прочими членами присутствія, дѣло разрѣшается Министромъ Внутреннихъ Дѣлъ, по соглашенію съ Министромъ Государственныхъ Имуществъ и Земледѣлія. Губернское или Губернское по крестьянскимъ дѣламъ присутствіе разсматриваетъ общественные приговоры по существу содержащихся въ нихъ условій; присутствію предоставлено право не утверждать приговоровъ, по которымъ нѣдра земли предположены къ сдачѣ въ аренду по цѣнамъ ниже дѣйствительныхъ или на условіяхъ, влекущихъ за собою необходимость отступленій, изложенныхъ въ Горномъ Уставѣ (ст. 222[1]). Изъ арендной платы за нѣдра земель, за погашеніемъ въ подлежащихъ случаяхъ соотвѣтственной части выкупного долга (см. ниже), одна треть поступаетъ въ мірской капиталъ подлежащихъ сельскихъ обществъ, а остальныя двѣ трети обращаются губернскимъ или

губернскимъ по крестьянскимъ дѣламъ присутствіемъ въ правительственныя или гарантированныя правительствомъ процентныя бумаги и вносятся на храненіе въ учрежденія Государственнаго банка. Сельскія общества пользуются процентами съ сихъ бумагъ, а капитальная сумма оныхъ можетъ быть употребляема лишь на пріобрѣтеніе общественной недвижимой собственности, съ особаго каждый разъ разрѣшенія Министровъ Внутреннихъ Дѣлъ и Финансовъ (Общ. Пол. о крест., ст. 16, прим., Прилож.).

Для обезпеченія исправнаго погашенія выкупного долга, лежащаго на земляхъ крестьянъ-собственниковъ, пріобрѣтенныхъ ими по выкупу, *въ тѣхъ случахъ, когда земли эти предоставляются собственниками ихъ другимъ лицамъ, на опредѣленный срокъ, для добычи каменнаго угля, желѣзныхъ и другихъ рудъ, а также подъ разработку нефти*, соблюдаются слѣдующія правила:

При сдачѣ земель для добычи на нихъ каменнаго угля, желѣзныхъ и другихъ рудъ, а также подъ разработку нефти, крестьяне-собственники заключаютъ письменные договоры, законнымъ порядкомъ свидѣтельствуемые (т. е. волостнымъ правленіемъ, если они заключены на сумму не свыше 300 рублей, и нотаріусомъ на всякую сумму). Но на заключеніе такого договора должно быть предварительно испрошено разрѣшеніе Губернскаго или Губернскаго по крестьянскимъ дѣламъ Присутствія. Присутствіе даетъ такое разрѣшеніе безпрепятственно, если въ заключаемомъ договорѣ содержится одно изъ слѣдующихъ условій: 1) если для устройства горнозаводской разработки ископаемыхъ отдается только поверхность земель, числящихся по выкупнымъ документамъ неудобными; 2) если предоставленная для означенной цѣли поверхность удобной земли въ общей совокупности всѣхъ хотя бы и въ разное время и разнымъ лицамъ отданныхъ участковъ составляетъ не болѣе *одной десятой части* поверхности всего надѣла, на которомъ лежитъ выкупной долгъ; 3) если въ договорѣ, заключенномъ на срокъ не болѣе десяти лѣтъ, назначеннымъ въ пользу крестьянъ вознагражденіемъ за добычу ископаемыхъ погашается въ теченіе срока договора весь лежащій на отдаваемыхъ подъ разработку участкахъ выкупной долгъ, и 4) если при болѣе продолжительномъ срокѣ договора не менѣе половины опредѣленнаго въ пользу крестьянъ вознагражденія за разработку ископаемыхъ обращается въ погашеніе выкупного долга. При отсутствіи

означенныхъ условій Губернское Присутствіе разрѣшаетъ заключеніе договора не иначе, какъ удостовѣрясь, что условіями договора достаточно обезпечивается исправная уплата лежащаго на уступаемыхъ подъ разработку земляхъ выкупного долга. Вмѣстѣ съ тѣмъ Губернское Присутствіе наблюдаетъ, чтобы въ договорахъ было оговорено, что данною сдѣлкою нисколько не стѣсняется право правительства обращать взысканіе на отдаваемыя подъ разработку земли въ случаѣ неисправности крестьянъ во взносѣ выкупныхъ платежей. Учрежденія и должностныя лица не должны принимать къ засвидѣтельствованію договоры крестьянъ на отдачу подъ разработку ископаемыхъ земельныхъ надѣловъ, на которыхъ числится выкупной долгъ, безъ представленія разрѣшенія Губернскаго Присутствія на совершеніе такихъ договоровъ (Полож. Выкуп., ст. 108, 2-е прим., Прилож.).

По отношенію къ сдачѣ крестьянской земли *подъ золотые пріиски* въ случаѣ нахожденія золота *внутри селеній* существуетъ слѣдующее спеціальное правило: Добыча золота и развѣдочныя работы внутри селеній по отысканію его воспрещаются и за производство развѣдочныхъ работъ внутри селеній виновные подвергаются аресту не свыше трехъ мѣсяцевъ. Но въ случаѣ неожиданнаго открытія въ селеніи богатаго мѣсторожденія золота, отъ крестьянъ зависитъ войти въ соглашеніе съ предпринимателемъ относительно разработки мѣсторожденія, если мѣстное горное начальство найдетъ эту разработку дѣйствительно выгодною и если крестьяне согласятся перенесть селеніе на другое мѣсто. Перенесеніе селенія, на основаніи общественнаго о томъ приговора и соглашенія съ предпринимателемъ, разрѣшается Губернскимъ Присутствіемъ по представленію земскаго начальника, а въ мѣстностяхъ, гдѣ не введено Положеніе о земскимъ начальникахъ, — Губернскимъ по крестьянскимъ дѣламъ Присутствіемъ, по представленію Уѣзднаго по крестьянскимъ дѣламъ Присутствія (Собр. узак. 1892 г. № 14, ст. 164).

---

7) Сдача въ наемъ инородческихъ земель и угодій.

По отношенію къ землямъ и угодьямъ нѣкоторыхъ инородцевъ законъ установилъ особыя правила, имѣющія цѣлью обезпечить интересы этихъ инородцевъ отъ посягательствъ

болѣе культурныхъ элементовъ, изъ которыхъ, по преимуществу, вербуются съемщики инородческихъ земель и угодій.

а) Сдача земель и угодій въ наемъ сибирскими инородцами и самоѣдами Архангельской губерніи.

Сибирскіе инородцы и самоѣдскіе въ Архангельской губерніи *роды*, владѣющіе издревле по рѣкамъ и озерамъ рыбными ловлями и сѣнокосными лугами, могутъ отдавать ихъ въ наемъ русскимъ промышленникамъ не иначе, какъ по письменнымъ условіямъ, по согласію самоѣдскаго общества, а въ Сибири по согласію родового общества каждаго отдѣльнаго улуса, наслега или аула, за подписью не менѣе двухъ третей лицъ, платящихъ ясакъ и повинности, и съ утвержденіемъ Инородной Управы и Степной Думы. Денегъ впередъ не позволяется выдавать болѣе условленной годовой платы. Владѣлецъ или общество, которому принадлежатъ промыслы (т. е. рыбныя ловли или сѣнокосные луга), можетъ предоставить отдачу ихъ въ распоряженіе правительства. Въ этомъ случаѣ подлежащее начальство самоѣдовъ и Управленіе государственными имуществами въ Западной Сибири и Казенныя Палаты, по принадлежности, отдаютъ эти промыслы съ торговъ, какъ казенныя оброчныя статьи, въ присутствіи самого владѣльца (у самоѣдовъ родового старосты) или повѣреннаго отъ общества; изъ договореннаго оброка удерживается 5% въ пользу благотворительныхъ заведеній, а остальная сумма выдается владѣльцу или повѣренному отъ общества изъ Казначейства по третямъ года. Срокъ отдачи въ оброкъ промысловъ ни въ какомъ случаѣ не можетъ простираться болѣе четырехъ лѣтъ. Контракты, заключаемые о наймѣ промысловъ, не могутъ заключать никакихъ условій долѣе срока и въ особенности не должны содержать обязательства отдавать промыслы по истеченіи времени договора прежнему нанимателю. Контрактъ возобновляется всякій разъ по окончаніи оброчнаго срока и разсчета. Оброкъ считается на деньги. Позволяется назначать уплату и вещами или жизненными припасами, но непремѣнно показывать стоимость ихъ въ переводѣ на деньги. Долгъ, открывшійся подъ предлогомъ передачи сверхъ цѣны, въ условіи опредѣленной, не подлежитъ никакому взысканію и при возобновленіи договора въ счетъ опредѣляемой имъ цѣны не принимается. Предо-

ставляется на волю владѣльцевъ или общества заключать контракты въ окружныхъ или уѣздныхъ полицейскихъ управленіяхъ или у своего родового начальства. Всѣ споры по отдачѣ промысловъ въ оброчное содержаніе разбираются сперва словеснымъ разборомъ — у сибирскихъ инородцевъ въ инородномъ управленіи и окружныхъ или уѣздныхъ полицейскихъ управленіяхъ, а у самоѣдовъ—самоѣдскими старостами, на основаніи условій, а затѣмъ, въ случаѣ неудовольствій,—судомъ по закону. Въ случаѣ отдачи промысловъ по словеснымъ, нигдѣ не явленнымъ условіямъ, споры и иски нигдѣ не разбираются (Полож. инор., 38, III Прилож., пп. 1—7).

б) Сдача въ наемъ излишнихъ земель башкирами.

Башкирскимъ обществамъ предоставляется отдавать общественныя земли въ оброчное содержаніе съ тѣмъ только, чтобы у нихъ самихъ оставалось не менѣе узаконеннаго по числу душъ количества (по 15 десятинъ на душу послѣдней ревизіи). Общественныя и башкирскія земли могутъ быть отдаваемы въ аренду (кортому) только самими обществами; отдѣльные же члены башкирскихъ обществъ могутъ отдавать въ аренду какую бы то ни было общественную собственность лишь съ согласія общества; но ту часть общественной земли, которая, по усмотрѣнію общества, предоставлена во владѣніе каждаго домохозяина, послѣдній можетъ передавать въ кратковременное пользованіе другимъ лицамъ. Согласіе общества на отдачу земли въ кортому выражается въ приговорѣ сельскаго схода, если отдаваемая въ кортому земля составляетъ общественную собственность одного сельскаго общества; если же она составляетъ собственность нѣсколькихъ сельскихъ обществъ, то—въ приговорѣ соединенныхъ сельскихъ сходовъ этихъ обществъ, или въ приговорѣ волостного схода, если земля составляетъ собственность цѣлой волости. Приговоръ имѣетъ силу лишь въ томъ случаѣ, если не менѣе двухъ третей лицъ, имѣющихъ право голоса на сходѣ, изъявили согласіе на отдачу земли въ кортому. Въ приговорѣ должно быть означено: 1) общее число лицъ, имѣющихъ право голоса; 2) число лицъ, бывшихъ на сходѣ; 3) точное обозначеніе участка земли или угодій, сдаваемыхъ къ кортому; 4) сумма, подлежащая взносу; 5) срокъ оброчнаго содержанія; 6) права владѣльцевъ (т. е. башкиръ) и съемщика въ случаѣ неустойки; 7) всѣ прочія условія,

какія башкиры пожелаютъ выговорить, какъ-то: о сохраненіи лѣсовъ, находящихся на сдаваемой мѣстности, если они не сдаются въ кортому, а въ противномъ случаѣ — о порядкѣ пользованія ими; о залогахъ, которыми обезпечивается исправность съемщика, или о поручительствѣ, принимаемомъ вмѣсто залоговъ; о томъ какъ поступать, если исполненію договора воспрепятствуютъ законныя причины; о томъ, кто долженъ внести пошлины при заключеніи договора, и т. п. Приговоръ по засвидѣтельствованіи въ волостномъ правленіи представляется земскому начальнику, который, удостовѣрясь въ правильности его чрезъ опросъ лицъ, участвовавшихъ въ его составленіи, утверждаетъ его своею подписью и возвращаетъ сходу. По утвержденіи приговора земскимъ начальникомъ, между арендаторомъ и повѣренными отъ башкиръ заключается договоръ съ подробнымъ изложеніемъ всѣхъ тѣхъ условій, которыя помѣщены въ приговорѣ. Самый договоръ объ отдачѣ въ наемъ башкирской земли долженъ быть письменнымъ и совершается тѣмъ же порядкомъ, какъ и всякій договоръ найма имущества (см. главу 3-ю). Договоры на сумму не свыше 300 рублей могутъ быть заключаемы въ волостныхъ правленіяхъ. Никакіе иски не принимаются къ разбору судами по спорамъ между башкирами и арендаторами, если не было совершено договора изложеннымъ выше порядкомъ. Условія словесныя считаются недѣйствительными, равно какъ и всякіе письменные договоры, не засвидѣтельствованные (у нотаріуса, а на сумму до 300 рублей — или у нотаріуса, или въ волостныхъ правленіяхъ); допускаются словесные договоры лишь на наемъ пастбищныхъ мѣстъ. Изложеннымъ порядкомъ отдаются въ аренду, кромѣ собственно земель, также лѣсъ, золотые пріиски и вообще разработка рудныхъ богатствъ, участки земли и произрастающіе на нихъ лѣса подъ устройство заводовъ и фабрикъ, мельницы и другія строенія. Но при отдачѣ въ оброчное содержаніе лѣсныхъ участковъ, дабы лѣсныя дачи отъ излишнихъ порубокъ не пришли въ оскудѣніе, требуется, чтобы на каждый годъ дозволялось къ вырубкѣ не болѣе одной пятидесятой части всего лѣса, принадлежащаго данному обществу, не включая въ это число лѣсныхъ участковъ, состоящихъ въ душевомъ надѣлѣ общества, которыми оно само распоряжается. Для этого лѣса, входящіе въ отдаваемую въ оброчное содержаніе дачу, раздѣляются на соотвѣтственное число лѣсосѣкъ,

и въ договоръ найма включается непремѣнное условіе оставлять на каждомъ вырубленномъ лѣсосѣкѣ сѣмянныя деревья. Оброчныя статьи сдаются на срокъ не свыше 12 лѣтъ. При отдачѣ общественныхъ башкирскихъ земель подъ устройство заводовъ, фабрикъ или вообще промышленныхъ заведеній, требующихъ затраты значительнаго капитала, срокъ аренды можетъ быть продолженъ до 70 лѣтъ. Если оброчную статью пожелаетъ снять одинъ или нѣсколько башкиръ, членовъ общества, то имъ земля и оброчныя статьи сдаются по тѣмъ же правиламъ, какъ и постороннимъ арендаторамъ. Пастбищныя мѣста, отводимыя подъ пастьбу пригоняемыхъ гуртовъ, какъ сказано, могутъ быть сдаваемы по словеснымъ условіямъ, заключаемымъ сельскими старостами и особыми лицами, уполномоченными на этотъ предметъ отъ общества; условія эти должны быть записаны въ имѣющуюся въ волостномъ правленіи книгу договоровъ въ присутствіи уполномоченныхъ отъ общества; затѣмъ староста и уполномоченные отъ общества должны отвести и указать нанимателю назначенную по условію землю. При этомъ они отвѣчаютъ за правильность указанія, и въ случаѣ неправильности подвергаются какъ взысканію убытковъ, понесенныхъ обществомъ, такъ и сужденію за преступленіе по должности. Сдача общественныхъ оброчныхъ статей нанимателямъ, наблюденіе за точнымъ со стороны нанимателей исполненіемъ договора и вообще за исправнымъ содержаніемъ оброчныхъ статей, а также пріемъ ихъ отъ нанимателей по окончаніи срока аренды возлагаются на волостное правленіе при участіи уполномоченныхъ отъ общества. Изъ денегъ, получаемыхъ за отдачу въ содержаніе оброчныхъ статей, десять процентовъ причисляются къ капиталу, обращающемуся въ ссудной кассѣ того общества, которому принадлежитъ оброчная статья, двадцать процентовъ обращаются въ мірской капиталъ, а остальные семьдесятъ процентовъ предоставляется обществу, если оно не пожелаетъ обратить ихъ также въ мірской капиталъ или ссудную кассу, раздѣлить по равной части между всѣми членами башкирскаго общества, которому принадлежитъ оброчная статья (Полож. о башкир., ст. 13—14, 26, 40—58).

По дополнительнымъ правиламъ о сдачѣ башкирскихъ земель въ аренду для пахотной обработки, свободныя за надѣломъ башкирскія земли, какъ принадлежащія цѣлымъ селеніямъ или обществамъ, такъ и составляющія частную соб-

ственность отдѣльныхъ домохозяевъ, могутъ быть сдаваемы въ аренду для пахотной обработки только въ казну или сельскимъ обывателямъ. Право арендовать упомянутыя земли принадлежитъ какъ существующимъ уже или вновь образующимся обществамъ и товариществамъ сельскихъ обывателей, такъ и отдѣльнымъ лицамъ изъ числа сихъ обывателей. Сельскіе обыватели, а равно общества и товарищества сихъ обывателей могутъ арендовать башкирскія земли лишь въ такомъ количествѣ, чтобы на каждую наличную душу мужского пола приходилось арендуемой земли не свыше тридцати десятинъ. Повышеніе этой нормы, но только не свыше 20% ея, предоставляется губернскому присутствію. Въ приговорахъ о сдѣлкахъ башкиръ о сдачѣ земли въ аренду тѣмъ сельскимъ обывателямъ, которые переселились на арендуемыя земли и устроились на нихъ, независимо отъ условій найма, о которыхъ говорилось выше (т. е. точнаго обозначенія сдаваемыхъ участковъ, суммы арендной платы, срока аренды, правъ владѣльцевъ и арендаторовъ въ случаѣ неустойки условій о сохраненіи лѣсовъ и пользованіи ими, о залогахъ, о томъ, кто долженъ внести пошлины, и проч.), обозначается также цѣна за то пространство арендуемой земли, которое можетъ быть пріобрѣтено въ собственность арендаторами. Если ко времени истеченія срока аренды договоръ не будетъ возобновленъ на прежнихъ основаніяхъ, или не состоится продажи башкирами арендаторамъ за опредѣленную въ договорѣ цѣну указаннаго въ немъ пространства земли, то вотчинники (башкиры) обязаны возмѣстить переселенцамъ всѣ издержки, понесенныя ими какъ на постройки и хозяйственное обзаведеніе, такъ и на всякаго рода улучшенія бывшей въ арендномъ пользованіи земли. Приговоры и сдѣлки объ арендѣ земель разсматриваются крестьянскими учрежденіями не только съ формальной стороны, но и по существу, причемъ отъ учрежденій сихъ зависитъ не утверждать тѣхъ изъ названныхъ приговоровъ и сдѣлокъ, на основаніи которыхъ земля предположена къ отдачѣ въ аренду по цѣнамъ, явно не соотвѣтствующимъ интересамъ одной изъ сторонъ. Тѣ приговоры и сдѣлки, которые касаются аренды башкирскихъ земель на срокъ не свыше трехъ лѣтъ, утверждаются земскими участковыми начальниками. Всѣ остальные приговоры и сдѣлки по арендѣ этихъ земель свидѣтельствуются мѣстными земскими участковыми начальниками и представляются на утвержденіе губернскаго присутствія. Изъ денегъ,

вырученныхъ отъ аренды земли, принадлежащей цѣлымъ селеніямъ или обществамъ, отчисляется половина и обращается поровну въ капиталы мірской и ссудный подлежащихъ обществъ. Остальныя затѣмъ деньги раздѣляются между общинниками, составляющими общество. При арендѣ участка, составляющаго частную собственность отдѣльнаго домохозяина, вырученныя деньги поступаютъ полностью въ пользу домохозяина (Полож. башкир., 59—64).

По дополнительнымъ правиламъ объ отдачѣ въ оброчное содержаніе состоящихъ въ казенномъ завѣдываніи башкирскихъ лѣсовъ Уфимской и Оренбургской губерній, лѣсныя площади, отведенныя въ названныхъ губерніяхъ въ пользованіе башкиръ-вотчинниковъ, дозволяется отдавать въ оброчное содержаніе. Въ договоръ объ отдачѣ лѣсной площади въ оброчное содержаніе включается, въ тѣхъ случаяхъ, когда это будетъ признано удобнымъ и необходимымъ со стороны мѣстнаго лѣсничаго, условіе объ оставленіи на вырубленныхъ лѣсосѣкахъ сѣмянныхъ деревьевъ. Означенные лѣса сдаются на срокъ до шести лѣтъ, а при сдачѣ лѣсовъ въ оброчное содержаніе огнедѣйствующимъ заводамъ—на срокъ до 50 лѣтъ, съ тѣмъ, однако, чтобы въ послѣднемѣ случаѣ: 1) при отдачѣ лѣсовъ устраиваемымъ заводамъ было оговорено, когда заводъ долженъ быть выстроенъ, и 2) чтобы лѣсные матеріалы, изъ участка, взятаго въ оброчное содержаніе, употреблялись только на нужды заводовъ. Приговоръ объ отдачѣ лѣса въ оброчное содержаніе, по засвидѣтельствованіи его въ волостномъ правленіи, повѣряется, по возможности безотлагательно, въ отношеніи площади и мѣстъ рубки мѣстнымъ лѣсничимъ, а въ отношеніи соблюденія формальностей и выгодности условій—земскимъ участковымъ начальникомъ. Затѣмъ приговоръ объ отдачѣ лѣса въ оброчное содержаніе, на всякій срокъ, представляется на утвержденіе губернскому присутствію. Если заводъ не будетъ выстроенъ въ срокъ, указанный въ договорѣ, то дѣйствіе договора прекращается (Полож. башкир. 65—69).

---

8. Сдача въ наемъ казенныхъ оброчныхъ статей.

а) Сдача съ торговъ и безъ торговъ.

Казенныя оброчныя статьи отдаются въ аренду или содержаніе *съ торговъ* (Уст. Оброч., 18). Министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено право сдавать *безъ торговъ* въ аренду *обществамъ желѣзныхъ дорогъ* небольшіе участки казенныхъ земель, въ одномъ мѣстѣ не свыше 25 десятинъ, срокомъ до 24 лѣтъ, собственно *для выемки песку, камня, гравія и другихъ матеріаловъ* для сооруженія и ремонта рельсовыхъ путей, за плату, которую министръ найдетъ выгодною, причемъ если данная земля находится у кого-либо въ арендѣ, то общество желѣзной дороги должно вознаградить этого арендатора по соглашенію съ нимъ, помимо министерства земледѣлія и государственныхъ имуществъ (тамъ же, прим. 1-ое). Тому же министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено, въ видѣ временной мѣры, отдавать безъ торговъ, по особымъ правиламъ, участки земли, объявленной завѣдомо нефтеносною, за исключеніемъ площади земель дѣйствительно нефтеносныхъ, подъ развѣдку и добычу нефти (Уст. Горн., 593, прим., Прил., по Прод. 1902 г.). Далѣе министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено разрѣшать отдачу въ аренду *безъ торговъ мелкихъ оброчныхъ статей (хуторовъ) къ казенномъ Старо-Борисовскомъ имѣніи* на сроки не болѣе 24 лѣтъ, съ отпускомъ лѣса на возведеніе на арендуемыхъ земляхъ построекъ и на ремонтъ и отопленіе этихъ построекъ (Уст. Обр., 18, прим. 2-ое). Затѣмъ, въ видѣ временной мѣры, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено разрѣшать сдачу частнымъ лицамъ въ аренду залежей торфа въ казенныхъ горнозаводскихъ дачахъ Уральской горной области, безъ торговъ, впредь до выборки (Уст. Горн., 260, прим., Прил.. IV, п. 1, по Прод. 1902 г.). Наконецъ, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено, въ видѣ временной мѣры, разрѣшать отдачу въ аренду *безъ торговъ земель, отмежеванныхъ отъ надѣловъ крестьянъ - старожиловъ Сибири,* отдѣльнымъ крестьянамъ, товариществамъ или сельскимъ обществамъ, на срокъ до 12 лѣтъ, безъ права переуступки съемщиками снятой ими земли другимъ лицамъ (Уст. Оброчн., 18, прим. 3-е).

Кромѣ того, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставляется право разрѣшать *безъ производства торговъ* владѣльцамъ мельницъ или иныхъ вододѣйствующихъ заведеній *примыкать плотины* этихъ мельницъ и заведеній къ казеннымъ берегамъ на срокъ до 12 лѣтъ изъ платежа оброка, опредѣляемаго по соображенію съ доходностью мельницы и другими мѣстными сельскохозяйственными условіями (тамъ же, 20).

Наконецъ, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено въ мѣстностяхъ, гдѣ это по состоянію свободныхъ казенныхъ земель имъ будетъ признано возможнымъ, отдавать, по ходатайству губернаторовъ и по соглашенію съ министромъ внутреннихъ дѣлъ, въ аренду *безъ торговъ*, на срокъ до 12 лѣтъ, *обществамъ крестьянъ* всѣхъ наименованій казенныя земли, смежныя съ землями этихъ обществъ, или вообще отстоящія отъ ихъ селеній *не далѣе 20 верстъ*. Ходатайства объ отдачѣ казенныхъ земель крестьянскимъ обществамъ безъ торговъ представляются министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ губернаторами, съ подробными свѣдѣніями мѣстныхъ губернскихъ присутствій или губернскихъ по крестьянскимъ дѣламъ присутствій о нуждахъ крестьянскихъ обществъ въ арендованіи казенныхъ земель и о мѣстныхъ цѣнахъ на земли частныхъ владѣльцевъ и съ заключеніемъ мѣстнаго управленія государственными имуществами о томъ, на какой срокъ и за какую цѣну могутъ быть отданы крестьянамъ тѣ земли. Арендная плата за отдаваемыя безъ торговъ крестьянскимъ обществамъ казенныя земли опредѣляется министромъ земледѣлія и государственныхъ имуществъ, по соображеніи съ прежде получившимся доходомъ съ тѣхъ земель и мѣстными арендными цѣнами на частновладѣльческія земли. Въ обезпеченіе исправнаго взноса оброка за отдаваемыя безъ торговъ земли отъ крестьянскихъ обществъ принимаются, вмѣсто залоговъ, мірскіе приговоры, составляемые порядкомъ, указываемымъ ниже, въ одномъ изъ слѣдующихъ подраздѣленій настоящей главы. Снятыя безъ торговъ земли не могутъ быть переуступаемы крестьянскими обществами постороннимъ лицамъ и должны состоять въ пользованіи всего общества, а не нѣкоторыхъ только членовъ его (Уст. оброч., 30). *Въ Привислянскомъ краѣ* предоставляется министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ сдавать безъ торговъ казенныя земли не только крестьян-

скимъ обществамъ, но и отдѣльнымъ членамъ этихъ обществъ, причемъ отъ послѣднихъ принимаются вмѣсто залоговъ ручательства благонадежныхъ членовъ общества, о чемъ подробнѣе сказано въ одномъ изъ слѣдующихъ подраздѣленій настоящей главы (тамъ же, прим.).

б) Сроки аренды.

Какъ общее правило, установлено, что казенныя оброчныя статьи сдаются на сроки *до 24 лѣтъ* (тамъ же, 18). Но какъ уже только что указано, казенныя земли, отмежеванныя отъ надѣловъ крестьянъ-старожиловъ, при сдачѣ ихъ безъ торговъ крестьянамъ и крестьянскимъ обществамъ, а также и всякія казенныя земли при сдачѣ ихъ крестьянскимъ обществамъ безъ торговъ сдаются на сроки *только до 12 лѣтъ*, и на такіе же сроки разрѣшается примыкать плотины къ казеннымъ берегамъ. Затѣмъ въ Восточной Сибири казенные участки земли сдаются подъ хлѣбопашество, сѣнокошеніе и постройку домовъ на сроки *до 40 лѣтъ* (тамъ же, 19, прим. 1-ое); казенные торфяники сдаются въ аренду *до 60 лѣтъ* (тамъ же, 19), и для устройства или расширенія заводовъ въ мѣстностяхъ, въ которыхъ допускается отводъ лѣса на льготныхъ основаніяхъ, министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено разрѣшать отдачу заводчикамъ участковъ казенной земли, пространствомъ не болѣе 300 десятинъ, въ арендное содержаніе на сроки *до 90 лѣтъ* (тамъ же, 19, 2-ое прим., по Прод. 1895 года). Наконецъ, участки казенной земли могутъ быть отдаваемы въ оброчное содержаніе подъ сельско-хозяйственныя предпріятія и фабрики и заводы на срокъ *до 99 лѣтъ* и даже *въ потомственное пользованіе* (Уст. оброч., 23, Прилож., п. 2).

в) Публикаціи о торгахъ.

Управленія государственныхъ имуществъ обязаны приводить сроки содержанія оброчныхъ статей *къ 1 января* и назначать торги такъ, чтобы они имѣли мѣсто не болѣе одного или двухъ разъ въ годъ (тамъ же, 21). Торги на отдачу въ содержаніе оброчныхъ статей назначаются заблаговременно, такъ чтобы контракты на ихъ отдачу могли быть заключены за шесть мѣсяцевъ до окончанія прежнихъ сроковъ (тамъ же, 22). О времени и мѣстѣ торговъ, съ указаніемъ оброчныхъ

статей, на которыя торги производятся, *публикуется* особыми приложеніями въ мѣстныхъ Губернскихъ Вѣдомостяхъ, причемъ эти прибавленія, въ видѣ отдѣльныхъ листковъ, разсылаются полицейскимъ учрежденіямъ и чинамъ и волостнымъ правленіямъ, которые и выставляютъ ихъ на видныхъ мѣстахъ, а если торги начинаются съ суммы выше 7 съ половиною тысячъ, то, кромѣ того, дѣлаются публикаціи въ Петербургскихъ и Московскихъ Вѣдомостяхъ (Уст. оброчн. 23, и Полож. о каз. под. и пост., 97).

г) Кто можетъ арендовать казенныя оброчныя статьи?

Отъ лицъ, торгующихся на казенныя оброчныя статьи, *не требуется выборки торговыхъ документовъ* (Уст. оброч., 24).

Участвовать въ торгахъ на казенныя оброчныя статьи и брать ихъ въ аренду имѣютъ право *всѣ тѣ, кому не воспрещено заключеніе договоровъ* вообще (Полож. о казен. подр. и пост., 2), т. е. не принадлежащіе къ числу несовершеннолѣтнихъ, безумныхъ, расточителей, несостоятельныхъ и лишенныхъ по суду всѣхъ правъ состоянія. Но изъ этого общаго правила установлены слѣдующія исключенія: *Лица польскаго происхожденія* не допускаются къ содержанію казенныхъ оброчныхъ статей въ Западныхъ губерніяхъ, причемъ это ограниченіе не распространяется на *крестьянъ католическаго исповѣданія*, которые имѣютъ право брать въ аренду казенныя оброчныя статьи (Уст. оброч., 25). Но тѣ крестьяне католическаго исповѣданія, которые приписались къ крестьянскому сословію изъ бывшей польской шляхты и мѣщанъ послѣ Высочайшаго повелѣнія 27 августа 1885 года (этимъ именно закономъ и воспрещено лицамъ польскаго происхожденія брать въ содержаніе казенныя оброчныя статьи въ Западныхъ губерніяхъ), допускаются къ арендованію казенныхъ оброчныхъ статей въ Западныхъ губерніяхъ не иначе, чкакъ по свидѣтельствамъ мѣстныхъ губернаторовъ о томъ, ото эти лица дѣйствительно занимаются земледѣліемъ (Уст. броч., 26). Далѣе *евреямъ* не дозволяется снимать въ содержаніе казенныя оброчныя статьи, состоящія въ мѣстахъ, въ которыхъ имъ воспрещено постоянное жительство (тамъ же, 27); кромѣ того, и въ губерніяхъ постоянной осѣдлости евреевъ запрещено засвидѣтельствованіе на имя евреевъ арендныхъ договоровъ на недвижимыя имущества, находящіяся внѣ черты городовъ и мѣстечекъ (Зак. Сост., 784, 2 прим.),

почему евреи не могутъ арендовать и внутри черты осѣдлости казенныя оброчныя статьи, находящіяся внѣ городовъ и мѣстечекъ.

д) Залоги, мірскіе приговоры и ручательства.

Отъ торгующихся на казенныя оброчныя статьи требуется *залогъ* въ обезпеченіе исправности платежа оброка, равняющійся *полугодовой оброчной суммѣ*. Если же на казенной оброчной статьѣ находятся строенія, то, въ обезпеченіе сохраненія въ цѣлости казенной оброчной статьи, требуется другой залогъ, независимо отъ перваго, по цѣнѣ равный третьей части суммы, въ которую оцѣнено казенное строеніе (Уст. оброч., 28). Министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено разрѣшать сдачу казенныхъ оброчныхъ статей имѣній въ аренду съ торговъ подъ условіемъ обезпеченія цѣлости строеній залогомъ въ размѣрѣ и менѣе третьей части ихъ оцѣнки, но съ тѣмъ, чтобы въ общей сложности залогъ этотъ, вмѣстѣ съ залогомъ въ обезпеченіе исправнаго платежа оброка, составлялъ сумму не ниже годовой оброчной платы (тамъ же, прим.).

Крестьяне всѣхъ наименованій, какъ въ составѣ обществъ, такъ и каждый въ отдѣльности, могутъ брать въ содержаніе казенныя земли и оброчныя статьи *безъ представленія* въ обезпеченіе исправности платежа оброка установленныхъ *залоговъ* срокомъ до 24 лѣтъ, и притомъ отдѣльные члены общества—только тѣ казенные участки земли и оброчныя статьи, годовой платежъ за которые не превышаетъ 300 рублей. Въ этомъ случаѣ взамѣнъ залоговъ обществами представляются *мірскіе* ихъ *приговоры*, а отдѣльными членами — *ручательства* благонадежныхъ членовъ того же общества. При этомъ отдѣльные члены крестьянскихъ обществъ могутъ представлять вмѣсто залоговъ ручательства благонадежныхъ односельчанъ лишь въ томъ случаѣ, если ими снимаются казенныя земли, смежныя съ землями того сельскаго общества, къ которому они принадлежатъ, а казенныя оброчныя статьи — отстоящія отъ ихъ селенія не далѣе 15 верстъ, и только на срокъ не долѣе 6 лѣтъ. Поручителей должно быть столько, чтобы сумма ихъ ручательствъ, считая по 5 рублей на каждаго, равнялась указанному выше размѣру залога. Но министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ предоставлено, по просьбамъ крестьянъ и на основаніи представленій

мѣстныхъ управленій государственными имуществами, разрѣшать сдачу отдѣльнымъ крестьянамъ казенныхъ земель и оброчныхъ статей съ отступленіемъ отъ указанныхъ нормъ разстоянія, доходности статей и размѣра ручательствъ. Упомянутые выше мірскіе приговоры, замѣняющіе собою залоги, составляются не менѣе, какъ *двумя третями* крестьянъ-домохозяевъ, имѣющихъ право голоса на сходахъ, съ соблюденіемъ законнаго порядка, установленнаго вообще для составленія мірскихъ приговоровъ (именно на сходѣ долженъ присутствовать сельскій староста и приговоръ долженъ быть записанъ въ книгу приговоровъ) (Общ. Полож. о кр., ст. 64, 65, 68 и 69). Приговоры эти, равно какъ и ручательства за отдѣльныхъ членовъ общества ихъ благонадежныхъ односельчанъ, должны быть засвидѣтельствованы, въ правильности и подлинности ихъ, волостнымъ правленіемъ и внесены въ имѣющуюся въ правленіи книгу договоровъ и сдѣлокъ. Подлинные мірскіе приговоры и ручательства пишутся на простой бумагѣ и хранятся въ мѣстномъ управленіи государственныхъ имуществъ до истеченія срока обязательства по нимъ (Уст. оброч., 29 и примѣч. къ той же статьѣ). Къ этому нужно добавить, что приговоры, замѣняющіе залоги при съемкѣ казенныхъ оброчныхъ статей и земель, могутъ быть разсматриваемы земскими начальниками, которые, если найдутъ эти приговоры постановленными несогласно съ законами или клонящимися къ явному ущербу сельскаго общества, останавливаютъ исполненіе приговоровъ и представляютъ ихъ на усмотрѣніе уѣзднаго съѣзда, отъ которыхъ зависитъ утвердить или отмѣнить такіе приговоры (Полож. объ уст., завѣд. кр., 30 и 31).

Безъ залоговъ, замѣняемыхъ мірскими приговорами и ручательствами, крестьяне могутъ также брать въ аренду *казенные соляные источники и казенные рѣчные рыболовные участки* (Общ. Полож. о крест., 2, прим. 3).

Въ залогъ принимаются *наличныя деньги, процентныя бумаги и недвижимыя имущества* (Уст. оброч., 33). Принятыя въ залогъ наличныя деньги могутъ быть, по желанію закладчика, отосланы въ одно изъ кредитныхъ установленій, для храненія и приращенія процентами. Если же закладчикъ не сдѣлаетъ объ этомъ заявленія, то при окончаніи срока залога ему возвращаются деньги въ томъ самомъ размѣрѣ, въ которомъ онъ ихъ представилъ (тамъ же, 35). Недвижимыя имущества могутъ быть принимаемы въ залогъ не только

принадлежащія представляющимъ залоги, но и чужія, которыя ихъ владѣльцы, по соглашенію съ арендаторами казенныхъ земель и оброчныхъ статей, согласятся предоставить имъ для залога по арендѣ этихъ статей, выдавая для этой цѣли особыя довѣренности арендаторамъ (Полож. о казен. подр. и пост., 69 — 71). На недвижимыя имущества, представляемыя въ залогъ, должны быть получаемы отъ старшихъ нотаріусовъ Окружныхъ Судовъ особыя *залоговыя свидѣтельства*, которыя и представляются къ залогу при торгахъ на казенныя оброчныя статьи (тамъ же, 62—66).

Какъ сказано выше, при снятіи казенныхъ земель и оброчныхъ статей крестьянскими обществами залоги замѣняются мірскими приговорами, а при снятіи отдѣльными крестьянами — *ручательствами* благонадежныхъ односельцевъ. Въ Западной и Восточной Сибири ручательства принимаются, вмѣсто залоговъ, и при снятіи казенныхъ земель и оброчныхъ статей не только крестьянами, но и мѣщанами и купцами, причемъ ручательства отъ поручителей-крестьянъ и мѣщанъ принимаются въ размѣрѣ до 60 рублей на каждаго поручителя, и эти поручительства допускаются лишь при снятіи земель и статей не долѣе, какъ на три года (Уст. оброч., 34).

Затѣмъ и вообще при отдачѣ *казеннаго строенія* въ содержаніе срокомъ отъ одного года до четырехъ лѣтъ, при недостаткѣ залоговъ для обезпеченія цѣлости казеннаго имущества, можетъ быть принято отъ залогосодержателя благонадежное поручительство (Уст. оброч., 37).

е) **Производство торговъ на казенныя земли и оброчныя статьи.**

Торги на отдаваемое въ оброкъ казенное имущество производятся или въ *губернскомъ городѣ* той губерніи, въ которой имущество находится, или въ мѣстныхъ, по нахожденію имуществъ, *уѣздныхъ полицейскихъ управленіяхъ*, а на отдачу земель и другихъ оброчныхъ статей—и *въ волостныхъ правленіяхъ* (Уст. оброч., 39). Въ полицейскихъ управленіяхъ или волостныхъ правленіяхъ торги *могутъ* производиться: 1) когда назначены первые торги на отдачу въ содержаніе такой оброчной статьи, ежегодный доходъ съ которой, по предшествующему окладу, или по оцѣнкѣ, *менѣе трехъ сотъ рублей*, а срокъ отдачи ея въ содержаніе *не свыше 12 лѣтъ*. Въ этихъ случаяхъ выборъ мѣста производства торговъ (въ

губернскомъ городѣ или уѣздѣ) зависитъ отъ мѣстнаго управляющаго государственными имуществами. 2) Когда, при безуспѣшности торговъ, произведенныхъ въ губернскомъ городѣ, на статьи, хотя бы и превосходящія по доходности указанныя выше нормы, назначены новые торги, и Особое Торговое Присутствіе *), производившее первые торги, признаетъ болѣе выгоднымъ для казны перенести эти торги въ уѣздъ. Въ этомъ случаѣ опредѣленіе того, слѣдуетъ ли производить новые торги въ полицейскомъ управленіи или перенести ихъ въ волостное правленіе, зависитъ отъ того же Торговаго Присутствія (Уст. оброч., 41).

Оброчная статья считается оставшеюся за тѣмъ, кто на переторжкѣ согласился дать высшую цѣну (тамъ же, 43).

ж) Договоры по сдачѣ казенныхъ оброчныхъ статей.

Къ заключенію договоровъ съ лицами, за которыми остались казенныя оброчныя статьи, управленіе государственныхъ имуществъ приступаетъ само собою, если оброчная сумма не превышаетъ *пяти тысячъ рублей*. Если же эта сумма простирается *отъ 5 до 10 тысячъ рублей*, то по всѣмъ торгамъ, какъ произведеннымъ въ губернскомъ городѣ въ Особомъ Торговомъ Присутствіи, такъ и въ уѣздныхъ полицейскихъ управленіяхъ и въ волостныхъ правленіяхъ, требуется предварительное утвержденіе торговъ названнымъ Особымъ Торговымъ Присутствіемъ. Если это Присутствіе не утвердитъ состоявшихся торговъ, то дѣло представляется на разрѣшеніе министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Министръ земледѣлія и государственныхъ имуществъ разрѣшаетъ заключеніе договоровъ на сумму *до 30 тыс. рублей*. Если же оброчная сумма *превышаетъ 30 тыс. рублей*, то требуется утвержденіе со стороны Правительствующаго Сената. Во всѣхъ этихъ случаяхъ оброчную сумму нужно считать по сложности всего срока содержанія, а не въ размѣрѣ годовой арендной платы (Уст. оброч., 45). Кромѣ упомянутыхъ случаевъ, Управленіе государственныхъ имуществъ должно получать высшее разрѣшеніе на заключеніе договоровъ въ слѣдующихъ случаяхъ: 1) Если оброчная статья отдается въ содержаніе сро-

---

*) Оно состоитъ изъ губернатора, управляющаго государственными имуществами, начальниковъ отдѣленія того же управленія, одного начальника отдѣленія Казенной Палаты и одного чиновника Контрольной Палаты (Уст. оброчн., 39).

комъ *свыше трехъ лѣтъ.* 2) Если оброчная сумма за весь срокъ содержанія и не превышаетъ пяти тысячъ рублей, но составляетъ *менѣе противъ суммы истекшаго года* (впрочемъ, если уменьшеніе оброчной суммы составляетъ *не болѣе 10%*, то договоръ суммою *до 900 рублей* можетъ заключить и само Управленіе). 3) Если отдаются *новыя оброчныя статьи* во второй только разъ. 4) Если въ дѣлѣ открывается *споръ, протестъ* или *особое сомнѣніе.* 5) Если министръ земледѣлія и государственныхъ имуществъ потребуетъ представленія договора ему на утвержденіе. О всѣхъ такихъ случаяхъ Управленіе государственныхъ имуществъ представляетъ, съ заключеніемъ Особаго Торговаго Присутствія, на разрѣшеніе министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Министру же предоставлено утверждать договоры этого рода на сумму до 30 тысячъ рублей на все время содержанія; а о договорахъ свыше этой суммы, или когда оброчная сумма уменьшена противъ получавшейся ранѣе за все время содержанія болѣе 3000 рублей, онъ обязанъ испрашивать разрѣшенія Правительствующаго Сената (Уст. оброч., 47).

Въ договорахъ по содержанію оброчныхъ статей обозначается: 1) при отдачѣ земель и водъ: въ какомъ пространствѣ, гдѣ и на сколько времени онѣ отдаются; 2) при отдачѣ мельницъ, лавокъ, разныхъ строеній, перевозовъ и т. п., на сколько времени, въ какомъ количествѣ, въ какомъ положеніи и въ какомъ мѣстѣ отдаются; 3) способъ пользованія оброчною статьею со стороны содержателя; 4) способъ и время возврата оброчной статьи казнѣ; 5) сумма, которую содержатель долженъ платить за пользованіе взятою въ содержаніе оброчною статьею, сроки и мѣсто взноса этой суммы; 6) пособія отъ казны (напр. отпускъ лѣса для постройки), если казна обязалась доставлять такое пособіе; 7) залоги, которыми обезпечивается исправность договора, или мірскіе приговоры и поручительства, представляемые въ замѣнъ залоговъ; 8) какъ должно поступать при законныхъ причинахъ, могущихъ воспрепятствовать исполненію договора, и 9) въ договорахъ по содержанію такихъ статей, въ которыхъ имѣются казенныя строенія,—указаніе на то, что строенія эти страхуются на счетъ содержателя оброчной статьи (Уст. оброч., 50).

По заключеніи контракта объ отдачѣ оброчной статьи въ содержаніе, Управленіе государственныхъ имуществъ предписываетъ одному изъ своихъ чиновниковъ сдать эту статью содержателю по описи (тамъ же, 53).

Въ теченіе срока договора Управленіе государственныхъ имуществъ наблюдаетъ чрезъ своихъ чиновниковъ, чтобы содержатель оброчной статьи пользовался ею согласно правиламъ контракта. Состояніе оброчной статьи должно быть свидѣтельствуемо Управленіемъ ежегодно. По окончаніи срока содержанія оброчная статья принимается обратно отъ содержателя чиновникомъ Управленія тоже по описи (тамъ же, 54).

з) Отдача казенныхъ статей въ безсрочное или безпереоброчное содержаніе.

Если казенная оброчная статья отдана въ содержаніе подъ условіемъ платежа въ казну постояннаго оброка безъ опредѣленія времени, когда на нее должны быть вновь произведены торги, то такое содержаніе называется *безсрочнымъ* или *безпереоброчнымъ* (Уст. оброч., 55). Казенныя оброчныя статьи отдаются въ безсрочное или безпереоброчное содержаніе: 1) *навсегда* или 2) *только до наступленія извѣстнаго событія* (тамъ же, 56). Казенныя оброчныя статьи отдаются въ безсрочное или безпереоброчное содержаніе навсегда не иначе, какъ *по Высочайшему повелѣнію* (Уст. оброч., 57). Къ казеннымъ оброчнымъ статьямъ, отданнымъ въ безсрочное или безпереоброчное содержаніе до наступленія извѣстнаго событія, принадлежатъ казенныя земли: 1) предоставленныя бывшимъ государственнымъ крестьянамъ тѣхъ губерній, гдѣ поземельное устройство ихъ еще не окончено, изъ послѣдняго оброка безъ переоброчки до надлежащаго во владѣніи ихъ утвержденія, и 2) состоящія въ спорѣ, но заселенныя и застроенныя частными владѣльцами, каковыя земли оставляются за ними безъ переоброчки до разрѣшенія дѣлъ, производящихся о нихъ въ судебныхъ мѣстахъ (тамъ же, 58).

Въ безпереоброчное содержаніе на основаніи особыхъ правилъ отдаются:

1) участки земли С.-Петербургскаго Лѣсного Института;

2) участки земли, находящіеся въ чертѣ города С.-Петербурга, за бывшимъ Лиговскимъ каналомъ, по обѣ стороны Московскаго шоссе;

3) участки земли въ имѣніи Ангернъ, Курляндской губерніи;

4) участки въ казенныхъ лѣсныхъ дачахъ Шлокской и Бильдерлингсгофской, а также участки земли на Усть-Двинскомъ форштадтѣ, Лифляндской губерніи;

5) находящаяся въ Кіевской губерніи, по шоссейной дорогѣ, ведущей изъ города Кіева на городъ Житоміръ, казенная вакантная земля Петропавловскаго имѣнія;

6) участки земли, принадлежащіе Одесскому саду;

7) мѣста въ Сокольничьей рощѣ и Ширяевомъ полѣ, Московской губерніи, и [illegible]

8) участки земли въ имѣніи Петровско-Разумовскомъ, Московской губерніи.

Все это дачныя мѣста, раздача земель въ нихъ въ безпереоброчное содержаніе вызвана желаніемъ размножить въ этихъ мѣстахъ дачи.

п) О платежѣ оброчныхъ денегъ и послѣдствіяхъ неплатежа.

Содержатель казенной оброчной статьи обязанъ уплачивать оброчныя деньги въ мѣстное Казначейство сполна *за каждые полгода впередъ*. Во взносѣ этихъ денегъ Казначейство выдастъ содержателю установленную квитанцію. Если въ установленный срокъ оброчная сумма не будетъ уплачена, то Казначейство увѣдомляетъ о томъ Управленіе государственныхъ имуществъ (Уст. оброч., 59—62). Содержатели казенныхъ оброчныхъ статей, уплатившіе оброкъ въ теченіе *первыхъ пятнадцати дней полугодія*, не подвергаются никакимъ штрафамъ; тѣ же, которые не уплатятъ оброка въ теченіе этихъ пятнадцати льготныхъ дней, подвергаются взысканію *пени и штрафа* съ просроченной суммы, причемъ пеня и штрафъ начисляются не по числу просроченныхъ дней, а *за полные мѣсяцы*, хотя бы просрочка составила и менѣе мѣсяца. Пеня исчисляется *по полупроценту въ мѣсяцъ* съ суммы недоимки со дня ея образованія по день уплаты. Штрафъ исчисляется также *по полупроценту* съ суммы недоимки *въ мѣсяцъ*, причемъ штрафъ ни въ какомъ случаѣ не долженъ превышать въ общемъ итогѣ *шести процентовъ* съ суммы недоимки. Пеня взыскивается съ неисправнаго содержателя во всякомъ случаѣ, а отъ взысканія штрафа онъ освобождается, если пропустилъ срокъ взноса оброка не самовольно, а предварительно испросивши разрѣшеніе на отсрочку платежа у мѣстнаго Управленія государственными имуществами. Кромѣ того, неисправный содержатель подвергается *взысканію убытковъ*, если таковые послѣдовали для казны отъ несвоевременнаго взноса оброчнаго платежа, и, наконецъ, *отобранію у него оброчной статьи* (Уст. оброч., 70 и 71).

Управленіе государственныхъ имуществъ, въ случаѣ неисправности въ платежѣ со стороны содержателя оброчной статьи, немедленно назначаетъ, по минованіи срока платежа, день торга для отдачи оброчной статьи въ содержаніе другимъ лицамъ и дѣлаетъ объ этомъ публикацію тѣмъ порядкомъ, который уже былъ указанъ выше. До напечатанія первой публикаціи содержатель оброчной статьи можетъ внесть просроченную сумму съ пенею и штрафомъ и такимъ образомъ удержать за собою статью до окончанія срока контракта; но послѣ публикаціи онъ лишается этого права: статья отъ него отбирается Управленіемъ и отдается съ торговъ другимъ содержателямъ. При этомъ всякій убытокъ, который понесетъ казна вслѣдствіе того, что оброчная статья будетъ взята на торгахъ за низшую цѣну сравнительно съ тою, за которую она была взята первымъ, оказавшимся неисправнымъ, содержателемъ, взыскивается изъ залога, представленнаго этимъ содержателемъ, или съ поручителей, которые ручались за него. Также взыскиваются и убытки, которые произойдутъ отъ того, что содержатель пользовался оброчною статью не согласно условіямъ контракта (Уст. оброч., 72).

Если недоимка по оброку, казенный убытокъ, пеня и штрафъ не покрываются сполна залогами и суммой, взысканной съ поручителей, то вся остальная недобранная сумма взыскивается съ имущества неисправнаго содержателя (тамъ же, 74).

к) Обязанности содержателя при сдачѣ оброчной статьи въ казну.

Если содержатель оброчной статьи заведетъ на ней строенія, то, при окончаніи срока содержанія, онъ обязанъ снести эти строенія; въ противномъ случаѣ строенія остаются въ пользу казны безъ всякаго вознагражденія содержателя (тамъ же, 75).

Если бы при пріемѣ оброчной статьи отъ содержателя оказалось, что казенныя строенія на оброчной статьѣ или всякаго рода заведенія приняты въ худшемъ состояніи противъ сдачи, то убытокъ казны пополняется изъ залога содержателя (тамъ же, 76).

Если при ежегодномъ свидѣтельствованіи находящагося долѣе 4 лѣтъ въ оброчномъ содержаніи казеннаго строенія, окажется оно въ неисправности, то дѣлается смѣта, во что исправленіе неисправностей должно обойтись, и содержатель

обязывается подпискою починить строеніе въ теченіе мѣсяца. Если же починка не будетъ произведена въ теченіе мѣсяца, или по смѣтѣ окажется, что исправленіе потребуетъ не малаго времени и что сумма, нужная для этого исправленія, равняется половинѣ залога, то оброчная статья отдается немедленно въ содержаніе другимъ желающимъ, а починка ея производится на счетъ залога неисправнаго содержателя (тамъ же, 77—78).

л) Объ отдачѣ въ Восточной Сибири казенныхъ участковъ земли подъ хлѣбопашество, сѣнокошеніе и постройку домовъ.

Во всѣхъ мѣстахъ *Восточной Сибири*, кромѣ занятыхъ строевыми лѣсами, находящимися при сплавныхъ рѣкахъ, дозволяется отводить лицамъ всѣхъ сословій участки подъ хлѣбопашество и сѣнокошеніе, съ правомъ домообзаведенія, изъ-подъ лѣсовъ, впредь до отдѣленія заказныхъ дачъ, для расчистки и изъ песковъ и моховыхъ болотъ для обработки. Подобные участки, исключая строевыхъ лѣсовъ, отводятся и подъ постройку жилыхъ домовъ, подъ которые, сверхъ того, отводятся также участки и изъ такихъ пустопорожнихъ свободныхъ земель, которыя не требуютъ особой обработки и расчистки. Участки отводятся въ томъ размѣрѣ, въ какомъ кто пожелаетъ, не ограничивая никакимъ пространствомъ. Ставится лишь то ограниченіе, чтобы при отводѣ участковъ при берегахъ рѣкъ и озеръ берега ихъ не замежевывались въ эти участки, а между участкомъ и берегомъ оставлялось бы свободное мѣсто, по крайней мѣрѣ, въ шесть саженъ ширины. Участки отдаются въ безплатное пользованіе на срокъ *до сорока лѣтъ*. Если же участокъ, просимый подъ постройку домовъ, будетъ принадлежать къ числу такихъ земель, которыя не требуютъ особой расчистки и обработки, то такой участокъ можетъ быть отданъ на сорокъ лѣтъ не иначе, какъ за плату: въ первую четверть срока по 10 копеекъ, во вторую—по 15 коп., въ третью—по 20 коп. и въ четвертую—по 25 коп. за десятину. Если одинъ и тотъ же участокъ будутъ просить нѣсколько лицъ, то, для чего бы онъ ни просился и какихъ бы качествъ ни былъ, онъ отдается не иначе, какъ съ торговъ и тому, кто предложитъ высшую цѣну.

При отводѣ участковъ подъ хлѣбопашество и сѣнокошеніе изъ-подъ лѣсовъ, песковъ и болотъ, съемщики обязываются

всю взятую ими землю въ теченіе первыхъ десяти лѣтъ непремѣнно расчистить и обработать подъ хлѣбопашество или сѣнокошеніе, смотря по тому, для чего она взята; расчистку и обработку начинать непремѣнно въ первомъ же по отводѣ участка году, и въ первые три года расчистить и обработать окончательно не менѣе одной пятой части всего участка, въ послѣдующія затѣмъ семь лѣтъ—въ каждый годъ расчищать и обработывать изъ остального количества по одной седьмой части. За неисполненіе этихъ обязательствъ съемщикъ подвергается взысканію по одному рублю съ каждой взятой имъ десятины, въ обезпеченіе чего онъ обязывается представить при самомъ заключеніи контракта въ залогъ столько рублей, сколько получаетъ въ отводъ десятинъ. Затѣмъ, при дальнѣйшемъ неисполненіи указанныхъ обязательствъ по расчисткѣ и обработкѣ отведенной земли, у него отбирается земля, а залогъ, если онъ еще не былъ взятъ въ видѣ штрафа, удерживается безъ возврата.

По истеченіи сорока лѣтъ земля, обработанная по условію, возвращается въ казенное вѣдомство; строенія же, возведенныя на этой землѣ, съемщику предоставляется снести.

При отводѣ земель собственно подъ постройку домовъ съемщикъ обязывается приступить къ постройкѣ въ первый же годъ по отводѣ ему земли и окончить ее непремѣнно въ теченіе трехъ лѣтъ, при неисполненіи чего земля отбирается и съ съемщика взыскивается по одному рублю за каждую отведенную ему десятину земли, въ обезпеченіе чего имъ долженъ быть представленъ при заключеніи контракта залогъ; по окончаніи сорокалѣтняго срока земля должна быть сдана въ казну, а строенія съемщику предоставляется снести.

Окончательное утвержденіе отдачи участковъ земли изъ-подъ лѣсовъ, болотъ и песковъ для хлѣбопашества и сѣнокошенія, съ правомъ устройства на нихъ домовъ и другихъ хозяйственныхъ строеній, если эти участки не превышаютъ десяти десятинъ, зависитъ въ губерніяхъ—отъ Казенныхъ Палатъ, а въ областяхъ—отъ Областныхъ Правленій, съ утвержденія начальниковъ губерній и областей. Этимъ же мѣстамъ и лицамъ предоставлено окончательно утверждать отдачу участковъ изъ-подъ лѣсовъ, болотъ и песковъ подъ постройку домовъ, если участки не превышаютъ трехъ десятинъ. Отдача же участковъ, превышающихъ означенные размѣры, равно какъ и отдача удобныхъ земель, не требующихъ расчистки и обработки, подъ постройку домовъ, какъ бы велики или малы

эти участки ни были, разрѣшается мѣстнымъ генералъ-губернаторомъ.

Взявшій участокъ какъ подъ хлѣбопашество и сѣнокошеніе, такъ и подъ постройку дома, имѣетъ право въ теченіе того срока, на который взятъ участокъ, передавать его, съ вѣдома Казенной Палаты или Областного Правленія, другому лицу, которое получаетъ право держать участокъ до окончанія срока, на который онъ былъ отведенъ первому съемщику; такая передача, однако, можетъ состояться не прежде, какъ по минованіи первой трети срока, и не иначе, какъ на тѣхъ же условіяхъ, на которыхъ взятъ участокъ первоначальнымъ съемщикомъ, причемъ залогъ, внесенный этимъ съемщикомъ, остается въ казнѣ до окончанія срока содержанія участка, или замѣняется новымъ залогомъ, вносимымъ новымъ съемщикомъ.

Если бы первоначальный съемщикъ или тотъ, кому онъ передалъ участокъ, по окончаніи срока содержанія участка, пожелалъ находившійся въ его пользованіи участокъ оставить за собою на дальнѣйшее время, то при неявкѣ другихъ, желающихъ взять этотъ участокъ, онъ можетъ оставить его за собою безъ торговъ, по особому контракту, за плату по 50 коп. съ десятины въ годъ, и съ возвышеніемъ оброчной платы на 10% черезъ каждыя десять лѣтъ, а при явкѣ другихъ желающихъ — съ торговъ, на которыхъ участокъ остается за предложившимъ высшую цѣну (Уст. оброчн., 19, Прилож.).

м) Отводъ казенныхъ земель въ потомственное пользованіе за оброкъ подъ сельскохозяйственныя предпріятія, хозяйственныя заведенія, фабрики, караванъ-сараи и др.

Для поощренія сельскаго хозяйства и устройства промышленныхъ предпріятій, изъ казенныхъ угодій — оброчныхъ статей, маловажныхъ лѣсовъ и пустопорожнихъ земель—могутъ быть отдаваемы въ содержаніе частнымъ лицамъ участки *подъ фруктовые и виноградные сады, тутовыя рощи, разсадники разныхъ лѣсныхъ деревъ, огороды, разводящіе мануфактурныя и торговыя растенія, мельницы, фабрики, заводы и т. п.* Участки земли въ этихъ случаяхъ отводятся въ содержаніе: 1) срокомъ *до 24 лѣтъ*, 2) на сроки болѣе продолжительные, *до 99 лѣтъ*, и 3) *въ потомственное владѣніе*. На долгіе сроки, свыше 24 лѣтъ, и въ потомственное содержаніе не могутъ быть отдаваемы казенныя земли: 1) на-

ходящіяся у селеній бывшихъ государственныхъ крестьянъ въ оброчномъ содержаніи по недостатку земли; 2) приносящія и въ настоящее время казнѣ значительный доходъ отъ сдачи ихъ въ оброчное содержаніе на общемъ основаніи (т. е. тѣмъ путемъ, какой изображенъ въ предыдущихъ подраздѣленіяхъ настоящей главы); 3) подъ сѣнокосы и хлѣбопашество. Впрочемъ, подъ сѣнокосы и хлѣбопашество могутъ быть отдаваемы и на сроки долѣе 24 лѣтъ и въ потомственное пользованіе, во-первыхъ, земли совершенно безплодныя, какъ моховыя болота, сыпучіе пески и т. п., на обработку и приведеніе въ годный хозяйственный видъ которыхъ требуется много времени и значительныя издержки, и во-вторыхъ, всякаго рода земли въ тѣхъ мѣстностяхъ Сибири, которыя изобилуютъ угодьями и въ которыя мало переселяются крестьяне.

Подъ каждое предпріятіе или заведеніе, изъ числа перечисленныхъ выше, можетъ быть отводимо такое количество земли, *какое нужно* для этого предпріятія или заведенія, съ тѣмъ только, чтобы казенная дача, изъ которой будетъ сдѣланъ этотъ отводъ, не сдѣлалась чрезъ это бездоходною; поэтому запрещается удалять остающуюся часть дачи отъ воды, оставлять въ казенномъ вѣдомствѣ одну совершенно безплодную часть дачи, отрѣзать участки неудобными фигурами и т. п.

Отводить участки подъ перечисленныя выше предпріятія на долгіе сроки или въ потомственное пользованіе разрѣшается лицамъ всѣхъ званій, но подъ непремѣннымъ условіемъ платежа оброка въ пользу казны.

Исправность платежа оброка должна быть обезпечена при самомъ совершеніи договора залогомъ, равняющимся двухгодичному оброку. Но тѣ участки, которые не приносили казнѣ никакого дохода, по неудобству положенія или по самому качеству земли, какъ, напр., моховыя болота, сыпучіе пески и т. п., разрѣшается отдавать безъ всякаго залога или другого обезпеченія.

Залогами могутъ служить, какъ и вообще при сдачѣ казенныхъ оброчныхъ статей, деньги, процентныя бумаги и недвижимыя имущества. Всѣ залоги принимаются не меньше, какъ на десять лѣтъ, причемъ дома и другія строенія принимаются не долѣе, какъ на 15 лѣтъ, а земли — не долѣе, какъ на 37 лѣтъ, деньги же и процентныя бумаги—на тотъ срокъ (только не ниже 10 лѣтъ), на который пожелаетъ представить ихъ съемщикъ. Въ продолженіе года, предшествую-

щаго истеченію срока залога, онъ долженъ быть замѣненъ другимъ; при неисполненіи этого, съ содержателемъ поступается, какъ съ неисправнымъ плательщикомъ оброка (о чемъ говорится ниже).

Если на взятой въ содержаніе землѣ будутъ выстроены содержателями на свой счетъ зданія, то позволяется брать въ залоги, въ замѣнъ прежнихъ, эти строенія, причемъ каменныя строенія берутся въ залогъ на тридцать лѣтъ въ двѣ трети ихъ стоимости по оцѣнкѣ, а деревянныя—на двадцать лѣтъ въ половину оцѣнки, съ тѣмъ, однако, чтобы строенія эти были застрахованы. Въ случаѣ истребленія зданій пожаромъ, владѣлецъ въ теченіе года долженъ представить въ залогъ или вновь выстроенныя имъ на той же землѣ строенія, или другое обезпеченіе. По истеченіи срока, на который представлены въ залогъ строенія, выстроенныя на содержимой землѣ, они, по переосвидѣтельствованіи и признаніи ихъ въ хорошемъ состояніи, снова могутъ быть представлены въ залогъ.

Желающіе получить землю на указанныхъ основаніяхъ, должны подать о томъ прошеніе въ мѣстное Управленіе государственныхъ имуществъ, причемъ въ этомъ прошеніи должно быть указано, какое предпріятіе хочетъ устроить проситель, какую и въ какомъ количествѣ онъ проситъ землю и какой предлагаетъ оброкъ. Если Управленіе государственныхъ имуществъ найдетъ отводъ земли возможнымъ и предложенный оброкъ выгоднымъ, то оно составляетъ проектъ договора, присоединяетъ къ нему планъ и описаніе отводимой земли, вызываетъ публикаціями желающихъ взять эту землю и производитъ на отдачу земли въ потомственное содержаніе или на долгій срокъ торгъ и переторжку, причемъ торгующіеся должны представить залоги, какъ и вообще при сдачѣ съ торговъ оброчныхъ статей (объ этомъ смотри выше). Торгъ начинается съ цѣны, которую предложилъ первый проситель. О послѣдней цѣнѣ, данной на торгахъ, а если къ торгамъ никто явился, то о первоначальной просьбѣ Управленіе представляетъ съ проектомъ условій, планомъ и описаніемъ земли на разсмотрѣніе губернатора и, получивъ его отзывъ, доноситъ обо всемъ министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Сельскія общества могутъ получать казенные участки въ потомственное пользованіе или на долгіе сроки и безъ торговъ, съ соблюденіемъ всѣхъ остальныхъ условій, изложенныхъ выше и ниже. Если министръ земледѣлія и го-

сударственныхъ имуществъ не найдетъ препятствія къ принятію проекта договора, то объ отдачѣ участковъ земли въ содержаніе на долгіе сроки представляетъ на утвержденіе Правительствующаго Сената, а о предоставленіи участковъ въ потомственное пользованіе испрашиваетъ чрезъ Комитетъ Министровъ Высочайшаго разрѣшенія. По полученіи же утвержденія Сената или по воспослѣдованіи Высочайшей воли, министръ земледѣлія и государственныхъ имуществъ предписываетъ мѣстному Управленію государственныхъ имуществъ заключить съ содержателемъ договоръ срокомъ съ 1 января слѣдующаго года.

Пустопорожнія земли, не приносящія никакого дохода или весьма малый, именно не свыше *четырехъ съ половиною копеекъ съ десятины въ годъ*, могутъ быть отдаваемы въ потомственное содержаніе въ количествѣ не свыше ста десятинъ и безъ производства торговъ, но непремѣнно съ испрошеніемъ Высочайшаго повелѣнія только что указаннымъ порядкомъ. Правило это примѣняется и къ прочимъ оброчнымъ статьямъ, напр. къ мельницамъ, приносящимъ не болѣе тридцати рублей годового дохода.

По заключеніи договора Управленіе государственныхъ имуществъ выдаетъ съ него засвидѣтельствованную копію содержателю, и эта копія и служитъ актомъ, по которому содержатель владѣетъ отведенною ему землею. Самая земля отводится Управленіемъ чрезъ землемѣра по предварительно составленному плану.

Оброкъ долженъ быть вносимъ содержателемъ въ мѣстное Казначейство всегда за полгода впередъ.

Если отдана въ потомственное содержаніе земля, не приносившая казнѣ вовсе никакого дохода, то содержателю дается *четырехлѣтняя льгота* отъ платежа оброка. Если же отданная въ потомственное содержаніе земля или оброчная статья приносила какой нибудь доходъ, то содержателю дается двухлѣтняя льгота въ платежѣ той части оброка, которою онъ возвысилъ прежде платимый за статью казнѣ оброкъ, если министръ земледѣлія и государственныхъ имуществъ разрѣшитъ такую льготу. Но если содержатель въ теченіе перваго года по прошествіи льготныхъ лѣтъ сдѣлается неисправнымъ въ платежѣ оброка, то подвергается взысканію оброка и за льготные года.

Если по измѣнившемуся направленію промышленности содержатель найдетъ болѣе выгоднымъ вмѣсто прежняго пред-

прiятiя учредить другое, то долженъ испросить на это чрезъ посредство Управленiя государственныхъ имуществъ разрѣшенiе губернатора.

Если земля отдана подъ мельницу, фабрику или вообще подобное заведенiе на долгiй срокъ, долѣе 24 лѣтъ, то, по истеченiи срока, содержателю предоставляется преимущественное право удержать землю на новый срокъ, безъ производства торговъ, за оброкъ, выведенный изъ сравнительнаго отношенiя прежняго оброка къ среднимъ, по десятилѣтней сложности, цѣнамъ хлѣба: бывшей при заключенiи прежняго контракта и существующей при возобновленiи условiя, съ тѣмъ, однако, чтобы новый оброкъ не былъ менѣе прежняго; въ противномъ же случаѣ земля отдается въ содержанiе желающимъ съ торговъ.

Въ случаѣ неисправности во взносѣ оброка, дается съ разрѣшенiя министра земледѣлiя и государственныхъ имуществъ отсрока въ платежѣ недоимки отъ трехъ до шести мѣсяцевъ. Въ случаѣ особо уважительныхъ причинъ, по истеченiи первой отсрочки можетъ быть дана и вторая отсрочка на такой же срокъ содержателямъ земель, состоящихъ подъ садами или вообще земледѣльческими предпрiятiями; если же земля находится подъ мельницами, фабриками и заводами, то допускается не только вторая отсрочка, но и третья, также отъ трехъ до шести мѣсяцевъ. Во всѣхъ этихъ случаяхъ съ просроченной суммы взыскиваются съ содержателя узаконенные 6%.

Если несостоятельность въ платежѣ оброка произошла отъ непредвидѣнныхъ несчастныхъ случаевъ, то министръ земледѣлiя можетъ допустить и еще болѣе льготную отсрочку, нежели указанная выше.

Когда и по прошествiи окончательнаго льготнаго срока недоимка не будетъ внесена сполна съ процентами, то поступается слѣдующимъ образомъ: 1) Если обезпеченiе состоитъ въ строенiяхъ, возведенныхъ на самой оброчной землѣ, то мѣстное полицейское управленiе требуетъ отъ содержателя, чтобы онъ представилъ немедленно какую-нибудь движимость, удобную къ сбыту, напр., произведенiя своего промысла или товары, для пополненiя недоимки публичною ихъ продажею. Если такой движимости не будетъ представлено, или при продажѣ ея съ публичнаго торга, или хозяйственнымъ способомъ, въ случаѣ согласiя на этотъ способъ содержателя, не выручится достаточной на покрытiе недоимки суммы, а содержа-

тель недостающей суммы не пополнитъ, то приступается къ продажѣ самаго участка со всѣмъ находящимся на немъ. 2) Если залогъ состоитъ въ деньгахъ или билетахъ кредитныхъ установленій, то недоимка пополняется изъ самаго залога, а содержателю дается годичный срокъ для представленія новаго обезпеченія. Если это имъ исполнено не будетъ, то производится продажа участка земли со всѣмъ находящимся на немъ. 3) Если въ залогѣ состоитъ недвижимое имѣніе, принадлежащее не самому содержателю, то имѣніе это продается, если владѣлецъ его не выплатитъ самъ недоимку или не возьметъ участка въ содержаніе. по добровольному соглашенію съ неисправнымъ содержателемъ. Въ этомъ послѣднемъ случаѣ на уплату недоимокъ дается годичный срокъ, считая съ источенія льготнаго времени, а при невзносѣ недоимокъ въ теченіе этого срока залогъ продается. Недовыручка отъ продажи залоговъ пополняется *продажею самаго участка земли.*

Продажа участковъ производится въ Губернскомъ Правленіи съ соблюденіемъ слѣдующихъ правилъ: 1) Участокъ со всѣми принадлежностями продается не въ полную собственность, но съ тѣмъ только правомъ. которое имѣлъ неисправный содержатель, а именно подъ условіемъ платежа въ казну прежняго оброка. Покупщикъ, однако, имѣетъ право устроить другое предпріятіе или промышленное заведеніе, вмѣсто того, подъ которое была отведена земля, причемъ эта перемѣна должна послѣдовать не иначе, какъ съ согласія Управленія государственныхъ имуществъ и губернатора. 2) Торги не повторяются, а если при первомъ торгѣ и переторжкѣ нѣтъ желающихъ, или дается высшая сумма, не могущая пополнить недоимку, проценты, издержки казны и убытокъ отъ недополученія оброка, то участокъ обращается въ казну. 3) Покупщикъ обязанъ представить залогъ, равный двухлѣтнему оброку.

Участокъ продается, а въ случаѣ неудачи продажи—отбирается въ казну со всѣми принадлежностями, подъ которыми разумѣются всѣ строенія. плотины и т. п., находящіяся на участкѣ, деревья, разсадники, сѣмена, заборы, рабочій скотъ, матеріалы, удобряющія вещества, инструменты, все внутреннее и наружное устройство фабрикъ и заводовъ, машины и т. д.

Кромѣ случая неисправности въ платежѣ оброка, оброчная статья остается ненарушимо въ пользованіи содержателя и его наслѣдниковъ, на точномъ основаніи заключеннаго съ

нимъ контракта. Это право пользованія оброчною статьею можетъ быть отчуждаемо другому лицу завѣщаніемъ, продажею и всякими другими законными способами. Точно также право пользованія оброчною статьею можетъ быть продано за долги содержателя. Во всѣхъ этихъ случаяхъ пріобрѣтатель вступаетъ во всѣ права и обязанности прежняго содержателя.

При всѣхъ случаяхъ отчужденія оброчныхъ участковъ, отведенныхъ въ потомственное пользованіе, уплачиваются гербовый сборъ и крѣпостныя пошлины, какъ и при отчужденіи всякой недвижимой собственности (объ этомъ см. № 3 «Популярно-Юридической Библіотеки»: «Пріобрѣтеніе и отчужденіе имуществъ»).

При отводѣ казенныхъ земель подъ устройство мельницъ соблюдаются, кромѣ всѣхъ изложенныхъ правилъ, еще слѣдующія специальныя правила:

Въ контрактѣ, совершаемомъ при отводѣ земли подъ устройство мельницы, должно непремѣнно помѣщаться условіе, что опредѣленіе правильнымъ образомъ высоты воды при мельницѣ содержатель принимаетъ на себя и отвѣчаетъ за всѣ убытки, если кому-нибудь причинитъ таковые подтопомъ лежащихъ вверху рѣки мельницъ, луговъ, пашенъ и другихъ угодій. Въ контрактѣ должно быть точно опредѣлено, гдѣ должна быть устроена мельница, и указано пространство, которое подъ нее и прудъ можетъ быть занято. Когда мельница будетъ построена, то до приведенія ея въ дѣйствіе должно быть освидѣтельствовано, до какой высоты можетъ быть поднята и содержима въ прудахъ вода безъ причиненія подтопа другимъ стоящимъ вверху мельницамъ и землямъ смежныхъ владѣльцевъ Свидѣтельство это производится посредствомъ чиновъ полиціи и Управленія государственныхъ имуществъ, въ присутствіи смежныхъ владѣльцевъ и содержателей сосѣднихъ мельницъ, или ихъ повѣренныхъ и стороннихъ понятыхъ, выбранныхъ изъ крестьянъ, имѣющихъ вверху той же рѣки мельницы, пашни, покосы и другія угодья. Высота воды, такимъ образомъ опредѣленная, отмѣчается на одномъ или двухъ столбахъ и на самой плотинѣ, послѣ чего владѣлецъ мельницы ни въ какомъ случаѣ не имѣетъ права накоплять воды болѣе высоты, означенной на столбахъ.

Въ Закавказскомъ краѣ изъ казенныхъ земель могутъ быть отводимы участки казенныхъ земель частнымъ лицамъ, въ томъ числѣ и бывшимъ государственнымъ крестьянамъ, для устройства *караванъ-сараевъ*. Участки отводятся про-

странствомъ не свыше пяти десятинъ изъ казенныхъ свободныхъ земель, съ тѣмъ, чтобы для государственныхъ крестьянъ не послѣдовало отъ этого отвода никакого стѣсненія. Лица, которымъ отводятся такіе участки, обязаны построить на нихъ караванъ-сараи не далѣе трехлѣтняго срока со времени отвода и содержать эти заведенія въ совершенной исправности не менѣе десяти лѣтъ со времени постройки. Когда эти условія будутъ выполнены, отведенные участки предоставляются въ вѣчное и потомственное владѣніе лицамъ, выстроившимъ караванъ-сараи, съ выдачею имъ узаконенныхъ данныхъ на отведенные участки. Въ случаѣ же неустроенія караванъ-сараевъ въ трехлѣтній срокъ или неисправнаго содержанія ихъ въ теченіе десяти лѣтъ со времени постройки, отведенные участки отбираются обратно въ казну (Уставъ Сельскаго Хозяйства, ст. 23, Приложеніе: «Правила объ отдачѣ въ содержаніе частнымъ лицамъ свободныхъ казенныхъ земель»).

По отношенію къ губерніямъ *Екатеринославской, Херсонской, Таврической, Бессарабской и Кавказскому краю* существуютъ еще особыя спеціальныя правила объ отводѣ казенныхъ земель подъ фруктовые сады и виноградники. Именно въ губерніяхъ Екатеринославской, Херсонской и Таврической дозволяется всякаго званія людямъ разводить *фруктовые сады* на казенныхъ пустопорожнихъ земляхъ, не нужныхъ селеніямъ, не иначе, однако, какъ по предварительномъ удостовѣреніи, что остальная земля отъ этого отдѣленія участковъ подъ садоводство не сдѣлается негодною къ другому употребленію, и по особымъ каждый разъ разрѣшеніямъ Комитета Министровъ, вслѣдствіе представленій министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Когда отведенные участки будутъ имѣть на каждыхъ девяти квадратныхъ саженяхъ одно фруктовое дерево, тогда они предоставляются разведшимъ сады въ вѣчное и потомственное владѣніе, причемъ первыя десять лѣтъ участки эти совершенно освобождаются отъ всякихъ платежей, а чрезъ десять лѣтъ облагаются оброкомъ въ томъ размѣрѣ, какой былъ условленъ при отводѣ участковъ. Правила эти примѣняются и къ разведенію виноградниковъ, съ тѣмъ отличіемъ, что, вмѣсто одного фруктоваго дерева на девяти квадратныхъ саженяхъ, требуется посадка одного виноградпаго куста на одной квадратной сажени (Уст. сел. хоз., 79—81).

Точно также и *въ Бессарабской* губерніи дозволяется отдавать *подъ сады и виноградники* казенныя пустопорожнія

земли въ вѣчную собственность, но не прежде, какъ по мѣрѣ дѣйствительнаго разведенія на нихъ садовъ и виноградниковъ (тамъ же, 92).

Въ Кавказскомъ краѣ на тѣхъ же основаніяхъ отводятся казенныя пустопорожнія земли подъ *виноградные сады, тутовыя рощи, плантаціи сахарнаго тростника, хлопчатой бумаги, индиго* и другихъ растеній, принадлежащихъ жаркимъ климатамъ, причемъ право на полученіе земель съ указанною цѣлью распространяется не только на русскихъ подданныхъ, но и на иностранцевъ. Отводъ этихъ земель производится для виноградныхъ и другихъ садовъ и красильныхъ растеній отъ пяти до пятидесяти десятинъ, для плантацій же сахарнаго тростника, оливковыхъ и тутовыхъ деревьевъ, индиго, хлопчатой бумаги и тому подобнаго—отъ пятидесяти до пятисотъ десятинъ одному лицу съ тѣмъ, чтобъ въ участкахъ для плантацій сахарнаго тростника и индиго заключались, хотя отдѣльно отъ нихъ, четвертая или пятая часть лѣса, необходимаго для выварки патоки и краски. Въ уѣздахъ Тифлисскомъ, Душетскомъ, Горійскомъ, Сигнахскомъ и Телавскомъ при такой раздачѣ участки земли ограничиваются пятидесятью десятинами на каждое лицо (тамъ же, 84—86).

Прошенія объ отводѣ помянутыхъ земель должны поступать къ министру земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Получающимъ участки вмѣняется въ обязанность развести тѣ растенія, для которыхъ они предназначены, въ теченіе десяти лѣтъ. Въ противномъ случаѣ, если окажется, по истеченіи десятилѣтняго срока, что весь участокъ или болѣе половины его не засаженъ деревьями и кустами, для которыхъ онъ отведенъ, или что въ послѣднія пять лѣтъ менѣе половины участка было употребляемо для посѣва мануфактурныхъ растеній, то во всѣхъ этихъ случаяхъ отбирается въ казну та часть участка, которая остается не обработанною согласно назначенію (тамъ же, 87—88).

Получившимъ на изложенныхъ основаніяхъ земли предоставляется продавать ихъ другимъ лицамъ съ принятіемъ послѣдними обязанности довести культуру до тѣхъ размѣровъ, какіе обязательны по изложеннымъ правиламъ (тамъ же, 89).

н) Сдача казенныхъ звѣриныхъ и рыбныхъ промысловъ въ океанѣ, моряхъ и рѣкахъ.

Въ Сѣверномъ океанѣ и Бѣломъ морѣ предоставляется всѣмъ заниматься свободно рыбными и звѣриными промыслами (Уст. Сел. Хоз., 281).

Лицамъ, желающимъ заниматься *китобойнымъ* промысломъ, отводятся въ пользованіе, для устройства заводовъ обработки продуктовъ китобойнаго промысла, участки земли на Мурманскомъ берегу. Участки эти отводятся Архангельскимъ Управленіемъ государственныхъ имуществъ по соглашенію съ мѣстнымъ губернаторомъ. Протяженіе отводимаго участка по берегу моря не должно превышать 250 саженъ. Окончательно отводы эти утверждаются министерствомъ земледѣлія и государственныхъ имуществъ. Между отводимымъ участкомъ и послѣдними заплесками моря должна быть оставлена свободною полоса берегового пространства, не менѣе 10 саженъ ширины, для безпрепятственнаго приставанища другихъ промышленниковъ. Вообще отводы участковъ для китобойнаго промысла не должны стѣснять поселенцевъ и существующіе уже промыслы. Постройки самаго завода и приспособленія для вытаскиванія китовъ на берегъ могутъ быть устраиваемы у самой воды. Всѣ расходы по отводу участковъ и съемкѣ ихъ на планъ производятся на счетъ желающихъ заниматься китобойнымъ промысломъ; самый же участокъ отводится безплатно, но не въ собственность, а въ пользованіе, на время существованія предполагаемыхъ къ устройству промысловыхъ заведеній и съ обязанностью подчиниться правиламъ о пользованіи казенными землями на Мурманскомъ берегу и платѣ за нихъ, если таковая будетъ установлена. Если въ теченіе трехъ лѣтъ предпріятіе не будетъ осуществлено, то отведенный участокъ отбирается въ казну (тамъ же, 285 и 287—290).

На рѣкѣ Свири, сверхъ лова рыбы сѣтями и удою, дозволяется прибрежнымъ жителямъ ставить мережи и устраивать тони. Всѣ мѣста, на которыхъ могутъ быть устроены тони безъ помѣшательства судоходству, предварительно назначаются начальникомъ округа путей сообщенія. Устройство тоней допускается при условіи, чтобы промысловыя избы были внѣ черты бичевника, а плоты прилегали ближе къ берегу и отстояли возможно далѣе отъ судоходнаго фарва-

тера. Желающій изъ прибрежныхъ жителей устроить на указанныхъ условіяхъ рыболовное заведеніе подаетъ о томъ письменное объявленіе мѣстному начальнику судоходной инстанціи съ указаніемъ избраннаго мѣста и приложеніемъ дополнительнаго свидѣтельства отъ начальства или владѣльца той части берега, гдѣ предполагается учредить рыболовство. Начальникъ судоходной инстанціи допускаетъ просителя къ устройству рыболовнаго заведенія по данному ему чертежу и наблюдаетъ за постройкой и за дальнѣйшимъ веденіемъ дѣла (тамъ же, 316—321).

Министру путей сообщенія предоставлено для усиленія въ Россіи рыбнаго промысла разрѣшать на основаніи указанныхъ правилъ учрежденіе рыболовныхъ заведеній *и по прочимъ судоходнымъ рѣкамъ*, когда будутъ о томъ просьбы со стороны прибрежныхъ жителей и препятствій къ тому со стороны министерства путей сообщенія не окажется (тамъ же, 327, прим.).

Участки рыболовныхъ водъ *въ рѣкахъ, впадающихъ въ Каспійское море* (исключая Закавказье), принадлежатъ, согласно общимъ гражданскимъ законамъ, владѣльцамъ береговъ тѣхъ рѣкъ. Въ тѣхъ случаяхъ, когда берега принадлежатъ казнѣ, а потому ей принадлежатъ и соотвѣтствующіе участки рѣчныхъ рыболовныхъ водъ, участки сдаются въ оброчное содержаніе Управленіемъ Каспійскими рыбными и тюленьими промыслами въ г. Астрахани. Торги на отдачу этихъ рѣчныхъ участковъ рыболовныхъ водъ производятся въ Особомъ Присутствіи, состоящемъ, подъ предсѣдательствомъ астраханскаго губернатора, изъ Управляющаго Каспійскими рѣчными и морскими промыслами, ревизоровъ и членовъ со стороны Казенной и Контрольной Палатъ, по одному отъ каждой. Самые торги и вообще сдача рѣчныхъ рыболовныхъ участковъ рыболовныхъ водъ происходятъ такъ же, какъ торги на отдачу вообще казенныхъ оброчныхъ статей (см. выше); въ томъ числѣ соблюдается и правило, въ силу котораго крестьянскимъ обществамъ, товариществамъ изъ нѣсколькихъ крестьянъ-домохозяевъ, а также отдѣльнымъ крестьянамъ разрѣшается представлять, вмѣсто залоговъ, мірскіе приговоры о взаимномъ другъ за друга ручательствѣ и ручательства благонадежныхъ односельцевъ, а товариществамъ—круговое другъ за друга ручательство членовъ товарищества (тамъ же, 493 и 513).

За право свободнаго лова *въ Каспійскомъ морѣ* взимается въ пользу казны билетный сборъ съ каждой рыболов-

вой лодки. За право *бить тюленей* на Каспійскомъ морѣ также взимается билетный сборъ съ каждаго промышленника, и, сверхъ того, тюленій жиръ, привозимый съ моря въ низовье Волги, облагается пошлиною съ каждаго пуда. Размѣръ этихъ сборовъ и пошлины съ тюленьяго жира опредѣляются, по представленію министра земледѣлія и государственныхъ имуществъ, принятому Государственнымъ Совѣтомъ, Высочайшею волею. Кромѣ того, на расходы по надзору за рыболовствомъ установленъ особый сборъ, который взимается въ процентномъ (непостоянномъ, а мѣняющемся, смотря по надобности) отношеніи къ казенному сбору (тамъ же. 495—497).

Ловъ рыбы *въ водахъ Каспійскаго моря, прилежащихъ къ Закавказскому берегу*, предоставляется въ общее всѣхъ пользованіе, но не иначе, какъ по билетамъ, а ловъ рыбы *въ рѣкахъ и озерахъ восточной части Закавказья* отдается по участкамъ въ оброчное содержаніе съ торговъ (тамъ же, 678).

Всякій желающій пріобрѣсти право лова рыбы въ водахъ Каспійскаго моря, прилежащихъ къ Закавказскому берегу, обязанъ взять *билетъ* на каждую лодку; плата за билетъ установлена въ размѣрѣ — за годовой (считая съ 1-го іюля) 750 рублей, на осеннюю «путину» (періодъ лова), съ 1 іюля по 1-е февраля, 25 рублей и на весеннюю путину, съ 1 февраля по 1 іюля, 20 рублей. Взявшему билетъ на лодку предоставляется право на ловъ рыбы въ морѣ, за исключеніемъ пространства при устьяхъ тѣхъ рѣкъ, въ которыхъ ловъ рыбы отдается въ арендное содержаніе, и запретнаго пространства (Култука). Свободныя пространства острововъ и морской береговой полосы, шириною въ полверсты отъ заплесковъ (высшая линія воды), предназначаются для устройства ватагъ и становищъ для общаго пользованія ловцовъ. Для устройства ватагъ отводится площадь до 26 десятинъ, не считая мѣстъ, заливаемыхъ водою, съ тѣмъ, чтобы длина площади по берегу моря была не болѣе полверсты; площади эти отдаются по контракту, на время отъ двухъ до пяти лѣтъ, съ торговъ. Для устройства становищъ отводится безплатно, по заявленію каждаго изъ получившихъ билетъ, пространство до одной десятины на срокъ взятаго имъ билета. Мѣста, не отведенныя для становищъ и ватагъ, предоставляются въ общее безплатное пользованіе ловцамъ, взявшимъ билеты, для пристанища, просушки, дубленія снастей и т. п. (тамъ же, 687 — 688, 691, 694—697).

Право рыбной ловли въ *рѣкѣ Курѣ* отъ впаденія въ нее Алазани внизъ по теченію, въ ея рукавахъ и притокахъ, въ прочихъ рѣкахъ, впадающихъ въ Каспійское море въ предѣлахъ Закавказья, а также въ озерахъ Ольховскомъ, Аджикабульскомъ и другихъ, лежащихъ въ бассейнѣ рѣки Куры, отдается съ берегами, по участкамъ, въ арендное содержаніе съ торговъ, причемъ крестьянскимъ обществамъ, товариществамъ изъ крестьянъ и отдѣльнымъ крестьянамъ разрѣшается представлять, вмѣсто залоговъ, мірскіе приговоры и ручательства. Торги на отдачу этихъ промысловъ производятся въ Баку Особымъ Присутствіемъ, подъ предсѣдательствомъ бакинскаго губернатора, въ составѣ управляющаго рыбными промыслами, ревизоровъ мѣстнаго управленія промыслами, управляющаго государственными имуществами и чиновъ Казенной и Контрольной Палатъ. Торги производятся на общемъ основаніи. Арендаторы обязываются не препятствовать прибрежнымъ жителямъ производить удочками и ручными сѣтями ловъ частиковой рыбы для собственнаго продовольствія (тамъ же, 713, 723 и 731).

Мѣста для тоней и заколовъ *по фарватеру Невы* принадлежатъ къ числу казенныхъ оброчныхъ статей и отдаются въ содержаніе съ торговъ на общемъ основаніи. Доходы съ такихъ мѣстъ въ части Невы, протекающей въ предѣлахъ Петербурга, поступаютъ въ кассу городского управленія (тамъ же, 332).

9. Сдача въ наемъ удѣльныхъ оброчныхъ статей.

При совершеніи договоровъ *съ крестьянами* объ отдачѣ имъ въ содержаніе *удѣльныхъ оброчныхъ статей* допускается пріемъ *отъ сельскихъ обществъ*, вмѣсто залоговъ, мірскихъ приговоровъ о круговомъ другъ за друга ручательствѣ; но при снятіи оброчной статьи *товариществомъ* изъ нѣсколькихъ крестьянъ удѣльное вѣдомство можетъ по своему усмотрѣнію принимать вмѣсто залога ихъ круговое другъ за друга ручательство, а можетъ такового ручательства и не принять, требуя вмѣсто него ручательство общества, къ которому принадлежатъ члены товарищества, и, наконецъ, при снятіи оброчной статьи *отдѣльнымъ домохозяиномъ* допускается только ручательство за него всего того общества, къ которому онъ принадлежитъ, а не отдѣльныхъ односельчанъ. Подлинность мірскихъ приговоровъ и взаимныхъ ручательствъ товарищей должна быть

засвидѣтельствована волостнымъ правленіемъ той волости, къ которой принадлежатъ крестьяне (Зак. Гр., 1709).

10. Сдача въ аренду недвижимыхъ имуществъ, принадлежащихъ духовнымъ учрежденіямъ.

Недвижимыя имущества, принадлежащія *архіерейскимъ домамъ, монастырямъ и церквамъ*, ненужныя для ихъ употребленія, могутъ быть отдаваемы въ наемъ не долѣе, какъ на двѣнадцать лѣтъ, первыя по распоряженію епархіальныхъ архіереевъ, вторыя — монастырскаго настоятеля съ братіею, третьи — приходскихъ церковнослужителей, церковнаго старосты и почетнѣйшихъ прихожанъ. При отдачѣ въ арендное содержаніе всѣхъ имуществъ, принадлежащихъ архіерейскимъ домамъ, монастырямъ и церквамъ, консисторія входитъ въ подробное соображеніе предполагаемой сдѣлки, обозрѣваетъ выгоду и законность условій контракта и представляетъ свое заключеніе епархіальному архіерею. Внутреннія монастырскія и церковныя зданія не могутъ быть отдаваемы въ наемъ *подъ торговыя и трактирныя заведенія* (Зак. Гр., 1711—1712, и Уставъ духовныхъ консисторій, 106, 126 и 137).

Земли церковныя, *отводимыя церковнымъ причтамъ для довольствія ихъ*, состоятъ въ непосредственномъ распоряженіи наличныхъ, при церкви состоящихъ, священно и церковнослужителей, почему они въ правѣ сдавать эти земли въ аренду для полученія съ нихъ дохода въ свою пользу, и договоры такого рода зависятъ всецѣло отъ доброй воли самого причта, причемъ, само собою разумѣется, арендные договоры, заключенные на эти земли, остаются въ силѣ и при перемѣнѣ личнаго состава причта (Гр. рѣш., 70, 1374).

Въ губерніяхъ Витебской, Могилевской, Минской, Виленской, Ковенской, Гродненской, Кіевской, Подольской и Волынской при сдачѣ церковныхъ земель и оброчныхъ статей соблюдаются слѣдующія особыя правила: 1) *церковныя полевыя земли* отдаются въ аренду на срокъ не болѣе одного года, и не иначе, какъ по письменному домашнему условію, которое подписывается всѣми членами причта и съемщикомъ, и 2) *церковныя оброчныя статьи* отдаются въ аренду съ торговъ, по формальнымъ условіямъ, на срокъ не долѣе 12 лѣтъ, съ утвержденія епархіальнаго начальства (Зак. сост., 453, Прилож., п. 29).

Всякому гвоздю свое мѣсто. *А. Круглова.* Съ 36 рис. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ перепл. 1 р. 50 к.

Подружка. Книжка для маленькихъ дѣтей. Сост. *Костромъ.* Съ 130 рис. Ц. 75 к., въ папкѣ 1 р., въ перепл. 1 р. 30 к.

Дѣтскій маскарадъ. *Азбелева.* Съ 16 рис. Ц. 20 к.

Хорошіе люди. *В. Острогорскаго.* Съ 45 рис. 3-е изд. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ переп. 1 р. 60 к.

Вечерніе досуги. *Круглова.* Съ 70 рис. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ пер. 1 р. 60 к.

Робинзонъ. Его жизнь и приключенія. *Гейбнера.* Съ 107 р. Ц. 30 к., въ папкѣ 40 к., въ перепл. 60 к.

Математическіе софизмы. 50 теоремъ, доказывающихъ, что 2×2=5 и т. п. *Обреимова.* Ц. 40 к.

Исторія открытія Америки. *Ламе-Флери.* 4-е изд. Съ 52 рис. Ц. 75 к., въ папкѣ 1 р., въ перепл. 1 р. 40 к.

Химикъ - Любитель. *Федо.* Практическое знакомство съ химіей посредствомъ ряда простыхъ и интересныхъ опытовъ, не требующихъ расходовъ. Съ 152 рис. Ц. 1 р.

Математическія развлеченія. *Люкаса.* Пер. съ фр. Съ 55 фиг. Ц. 1 р., въ пер. 1 р. 75 к.

Тройная головоломки. *Обреимова.* Сборникъ геом. игръ. Съ 300 рис. Ц. 1 р.

Образовательное путешествіе. *С. Ворисгофера.* Съ иллюстр. 5-е изд. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ перепл. 1 р. 75 к.

Черезъ дебри и пустыни. *Ворисгофера.* Съ иллюстрац. 2-е изд. Ц. 1 р. 50 к., въ папкѣ 1 р. 75 к., въ перепл. 2 р. 25 к.

Сказочная страна. *С. Ворисгофера.* Съ иллюстраціями. Ц. 1 р. 50 к., въ папкѣ 1 р. 75 к., въ перепл. 2 р. 25 к.

Мученики науки. *Г. Тисандье.* Переводъ подъ ред. *Ф. Павленкова.* Съ 55 рис. 5-е изд. Ц. 1 р. 25 к., въ перепл. 2 р.

Научныя развлеченія. *Г. Тисандье.* Перев. подъ редакц. *Ф. Павленкова.* Съ 353 рис. 4-е изд. Ц. 1 р. 50 к., въ переплетѣ 2 р. 25 к.

Живыя картинки. *А. Смирнова.* Съ 50 рис. 2-е изд. Ц. 1 р., въ папкѣ 1 р. 25 к., въ пер. 1 р. 60 к.

Незабудки. *А. Круглова.* Сборн. разск. Съ 50 рис. Ц. 1 р. въ папкѣ, въ пер. 1 р. 30 к.

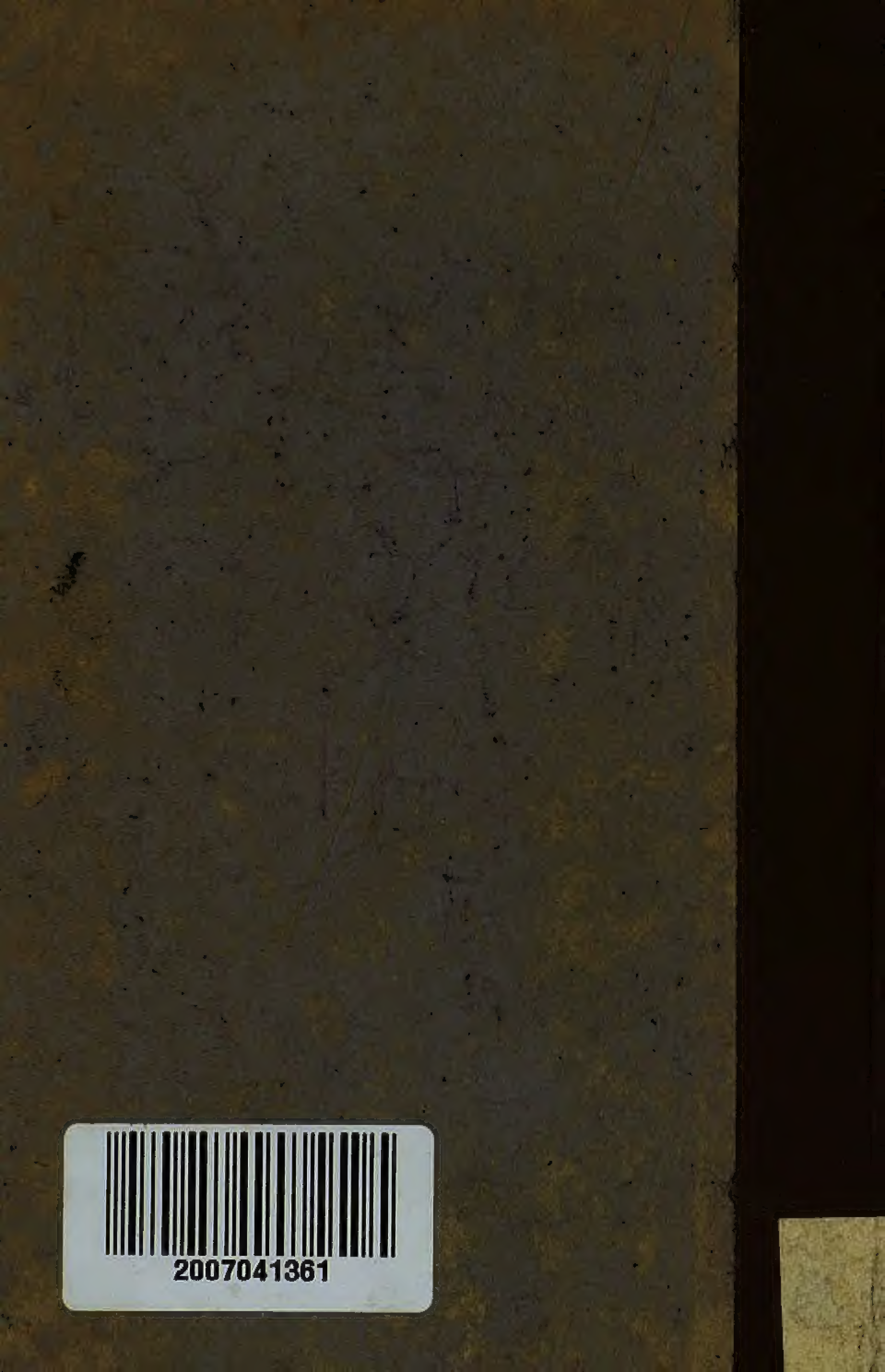
Несчастливцы. *Э. Кандеза.* Съ 65 рис. Ц. 1 р., въ пер. 1 р. 60 к.

Приключенія сверчка. *Э. Кандеза.* Съ 67 рис. Ц. 2 р., въ папкѣ 2 р. 25 к., въ перепл. 1 р. 50 к.

Правители и мыслители. Біографич. очерки. *Е. Литвиновой.* Съ 16 портретами. Ц. 1 р.

Матери великихъ людей. *Блока.* Со многими рис. Ц. 60 к.

Физическіе парадоксы и софизмы. Пособіе для учениковъ и преподават. среднихъ учебныхъ заведеній. Съ 30 рисунк. *В. Волжина.* Ц. 25 к.


2007041361